

**KEDUDUKAN SURAT PERJANJIAN TENTANG PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN
PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM
DAN DAMPAKNYA DI MASA MENDATANG**

Tesis

untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan



Diajukan Oleh:



PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS GADJAH MADA

Vivin

18913/PS/MK/06

Kepada

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS GADJAH MADA
YOGYAKARTA

2008

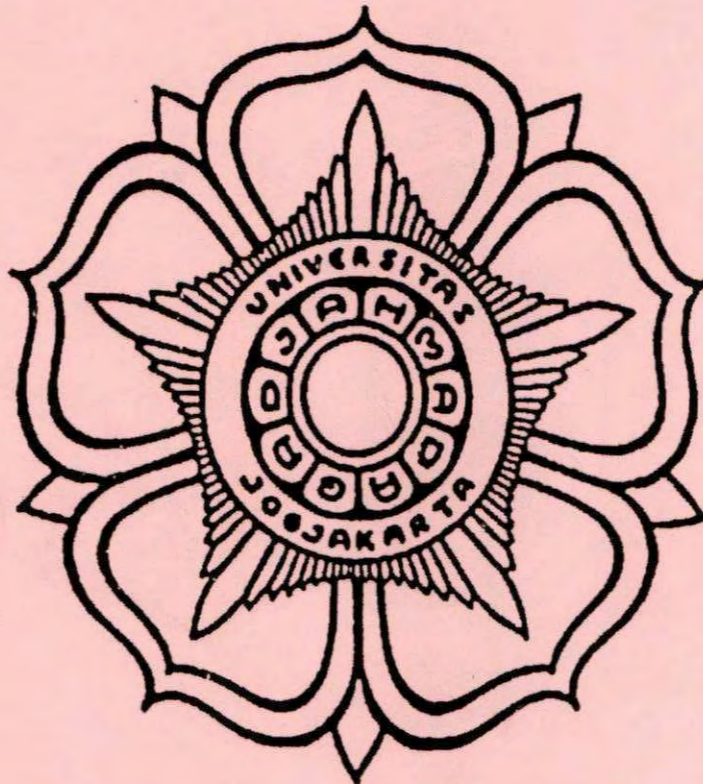


UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>





UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

TESIS

KEDUDUKAN SURAT PERJANJIAN TENTANG PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM DAN DAMPAKNYA DI MASA MENDATANG

yang dipersiapkan dan disusun oleh

Vivin

18913/PS/MK/06

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 27 Juni 2008

Susunan Dewan Penguji

Pembimbing

Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Anggota Dewan Penguji

Prof. Dr. Sudjito, SH., MSi

Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Taufiq El Rahman, SH., MH

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal



Prof. Dr. Abdul Ghofur Anshori, SH., MH
Ketua Pengelola Magister Kenotariatan



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, Juni 2008

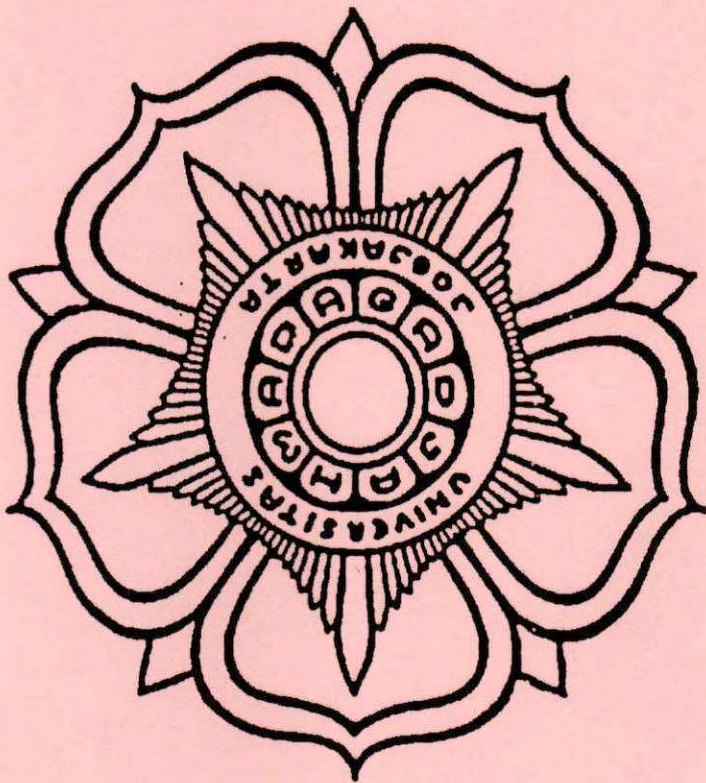
Yang Menyatakan,

Vivin



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan berkat dan anugerah-Nya, dengan melalui berbagai ujian yang menuntut kesabaran, ketabahan dan keteguhan hati, penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan judul : “Kedudukan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Dan Dampaknya di Masa Mendatang”.

Tesis ini ditulis dan diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana S-2 pada Program Studi Ilmu Hukum, Jurusan Ilmu-Ilmu Sosial, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

Penyelesaian penulisan tesis ini tidak lepas dari berbagai bantuan yang telah penulis terima dari berbagai pihak. Namun demikian bantuan yang paling besar adalah bimbingan dan arahan, baik dari aspek materi dan metode penelitian dari yang terhormat Prof. Dr. Maria Sri Wulani Sumardjono, S.H., MCL., MPA. Oleh karenanya, pada kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada beliau, dengan harapan Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala perhatian dan kesabaran di tengah kesibukan yang sangat padat, telah berjasa besar pada penulis menyelesaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih disampaikan juga kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan sejak penulis mulai menempuh pendidikan sampai dengan selesainya penulisan tesis ini, terutama kepada yang terhormat :

1. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta beserta staff, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan pada Program Pasca Sarjana UGM
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta selaku penanggungjawab Program Studi Ilmu Hukum beserta staff, yang telah banyak memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti pendidikan
3. Bapak dan Ibu Dosen pada Program Studi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta yang telah memberikan bimbingan dan bekal ilmu pengetahuan selama mengikuti pendidikan
4. Para nara sumber penelitian :
 - a. Bapak Drs. H. Irsal Zeda, dari Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Batam
 - b. Bapak Agus Setyadi, S.H., dari Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Batam
 - c. Bapak Muchrizal, dari Wakil Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Batam
 - d. Bapak Anly Cenggana, S.H., Notaris di Batam
 - e. Bapak Yondri Darto, S.H., Notaris dan PPAT di Batam

5. Para responden penelitian

6. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana
Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

Teristimewa terima kasih kepada ayahbunda tercinta : Darwin, Ibunda tercinta : yanty dan adik-adikku : Ritson, Kiki, Andri dan Dody yang selama ini tidak henti-hentinya membantu serta memberikan doa dan semangat selama penulis menempuh studi hingga berhasil menyelesaikan tesis ini.

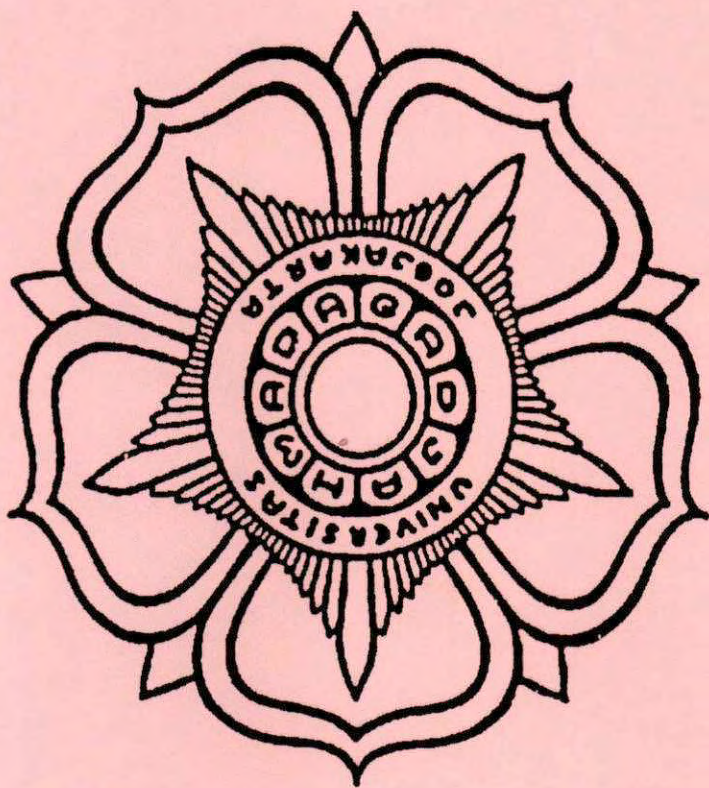
Penulis telah berupaya dengan segala kemampuan. Namun demikian, penulis menyadari sepenuhnya, bahwa tesis ini tidak lepas dari kekurangan, karena masih terbatasnya pengetahuan dan kemampuan penulis. Untuk itu semua kritik dan saran untuk penyempurnaan tesis ini senantiasa akan diterima dengan terbuka dan senang hati.

Akhirnya semoga tesis ini dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi Ilmu Hukum, khususnya hukum Agraria.

Yogyakarta, 24 Mei 2008

Penulis,

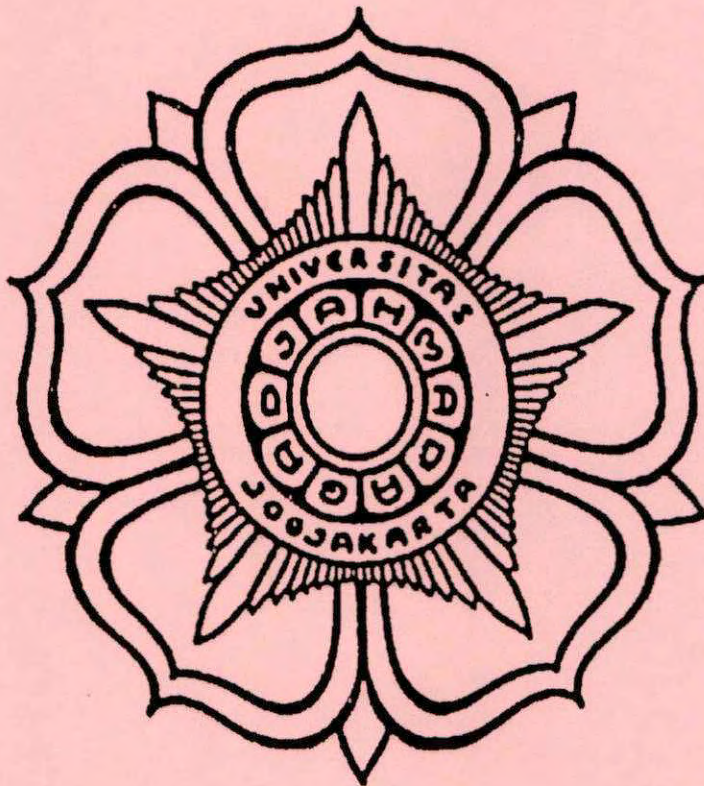
VIVIN



DAFTAR ISI

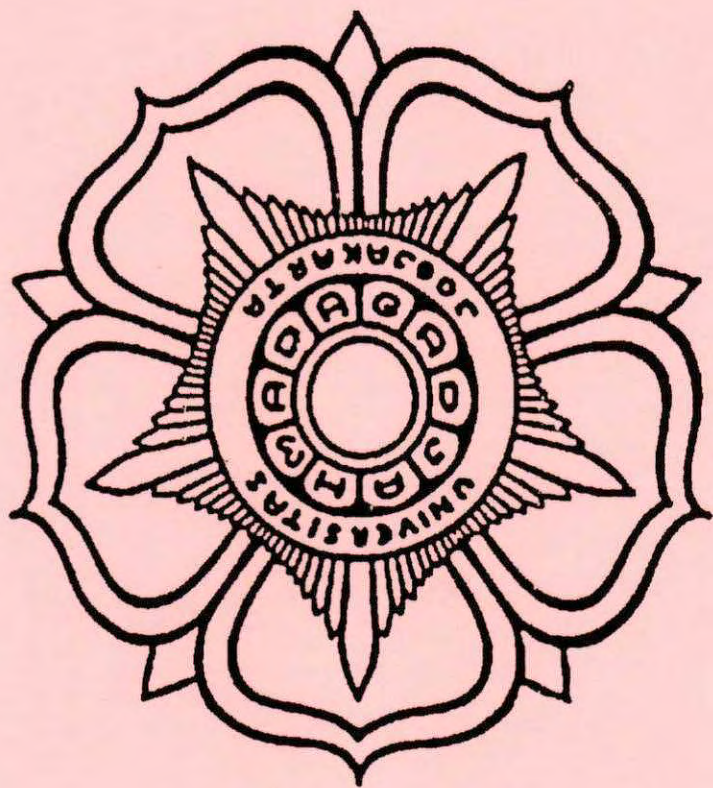
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERMASALAHAN	9
C. TUJUAN PENELITIAN	10
D. MANFAAT PENELITIAN	10
E. KEASLIAN PENELITIAN	11
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 20
A. Hak Pengelolaan	20
1. Pengertian Hak Pengelolaan	20
2. Subjek dan Objek Hak Pengelolaan	24
a. Subjek Hak Pengelolaan	24
b. Objek Hak Pengelolaan	27
3. Kewenangan Pemegang Hak Pengelolaan	29
4. Pendaftaran Hak Pengelolaan dan Hak-hak yang Timbul dari Hak Pengelolaan	33
a. Pendaftaran Hak Pengelolaan	33
b. Hak-hak yang Timbul di atas Hak Pengelolaan	36
5. Peralihan Hak Pengelolaan dan Pembebanan Hak atas Tanah di atas Hak Pengelolaan	39
a. Peralihan Hak Pengelolaan	39
b. Pembebanan Hak atas Tanah di atas Hak Pengelolaan	40
6. Hapusnya Hak Pengelolaan	41
B. Perjanjian Pada Umumnya	42
1. Pengertian Perjanjian	42
2. Syarat Sahnya Perjanjian	44
3. Asas-asas Perjanjian	51

BAB III METODE PENELITIAN	57
A. Sifat Penelitian	57
B. Jenis Penelitian	57
1. Penelitian Kepustakaan	57
1. Data	57
2. Alat Penelitian	60
2. Penelitian Lapangan	60
a. Data	60
1. Lokasi Penelitian	60
2. Subjek Penelitian	61
b. Alat Penelitian	63
C. Jalan Penelitian	64
D. Analisis Data	64
E. Kesulitan yang Dihadapi dan Cara Mengatasinya	65
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	67
1. Sejarah Kota Batam	67
2. Kondisi Geografis	79
3. Penataan Ruang	81
B. Gambaran Umum Responden	82
C. Landasan Hukum Otorita Batam Mengadakan Perjanjian dengan Pihak Ketiga Sebelum dan Sesudah Terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan	85
D. Kedudukan Surat Perjanjian tentang Pengalokasian Lahan Antara Otorita Batam dengan Pihak Ketiga Sebelum dan Sesudah Terbitnya Hak Pengelolaan	98
E. Dampak Penyerahan Penggunaan Tanah kepada Pihak Ketiga Sebelum dan Sesudah Terbitnya Hak Pengelolaan dan Perlindungan Hukumnya bagi Pihak Ketiga	117
BAB V KESIMPULAN	121
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 : Luas dan Pembagian Wilayah Kota Batam	75
Tabel 2 : Periodisasi Pengembangan Otorita Batam	78
Tabel 3 : Pendidikan Responden	84



DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : Contoh Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 01 atas nama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
- LAMPIRAN 2 : Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam 2004-2014.
- LAMPIRAN 3 : Contoh Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
- LAMPIRAN 4 : Contoh Perubahan Surat Perjanjian.
- LAMPIRAN 5 : Contoh Surat Rekomendasi Pecah Penetapan Lokasi (PL) dan Hak Pengelolaan di Sei Baloi.
- LAMPIRAN 6 : Contoh Surat Keterangan dari Otorita Batam perihal pengurusan Sertipikat Hak Pengelolaan.

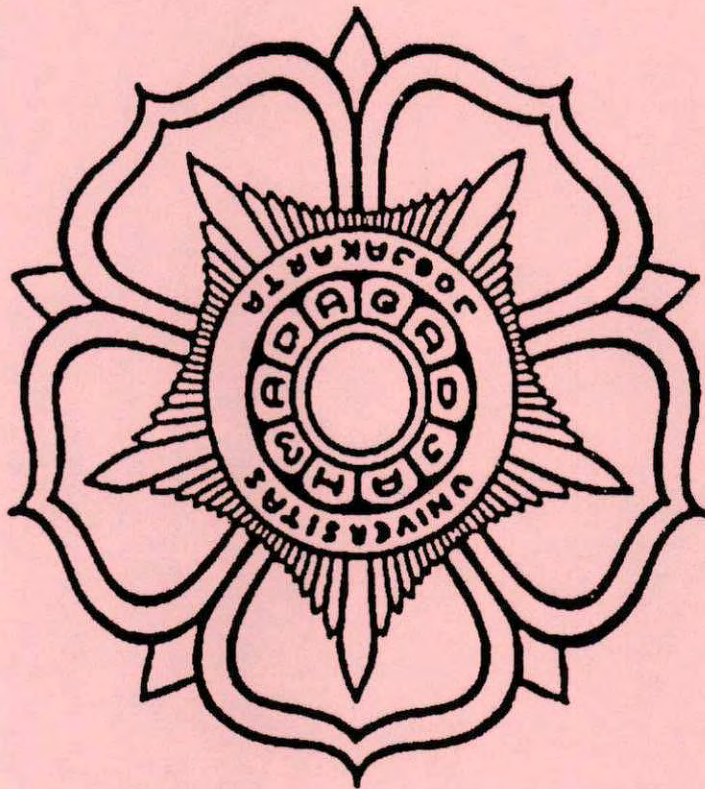


UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>



KEDUDUKAN SURAT PERJANJIAN TENTANG PENGALOKASIAN, PENGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM DAN DAMPAKNYA DI MASA MENDATANG

Vivin¹ dan Maria S.W. Sumardjono²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui landasan hukum Otorita Batam mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan, kedudukan Surat Perjanjian tentang Pengalokasian Lahan antara Otorita Batam dengan pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya hak pengelolaan dan dampak penyerahan penggunaan tanah kepada pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya hak pengelolaan serta perlindungan hukumnya.

Penelitian dilakukan di Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau. Responden dalam penelitian adalah pihak ketiga yang mengadakan Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang sudah dan yang belum terbit sertipikat Hak Pengelolaannya. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan kuesioner untuk responden dan wawancara untuk narasumber. Data sekunder maupun data primer yang terkumpul dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

1. Landasan hukum Otorita Batam menyerahkan bagian tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan dengan mengadakan perjanjian dengan Pihak Ketiga sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 baik sebelum dan sesudah terbitnya sertipikat Hak Pengelolaan didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.
2. Kedudukan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang dibuat sesudah terbitnya sertipikat Hak Pengelolaannya adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri

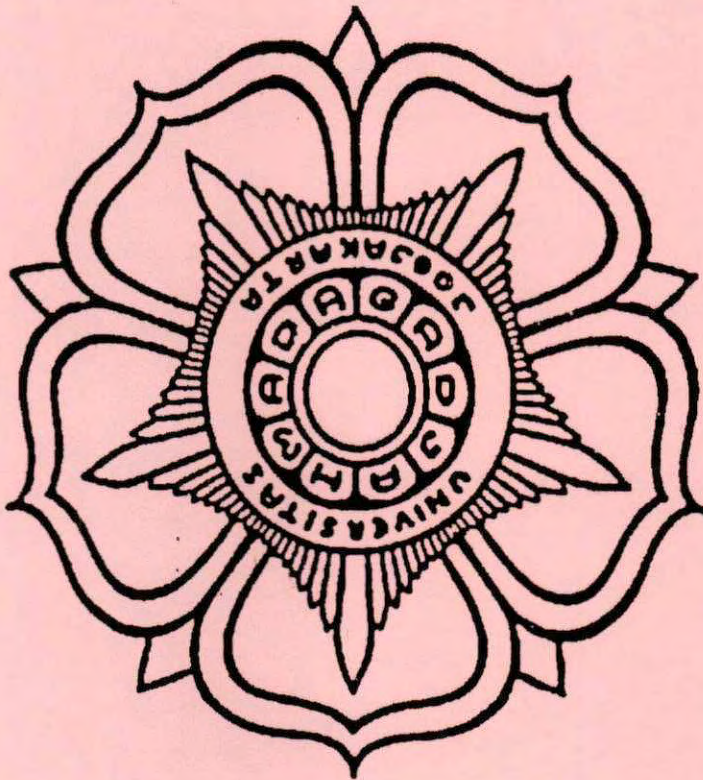
¹Komplek Perumahan Baloi Mas Garden blok M nomor 2, Batam

²Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Pulau Batam yang dibuat sebelum terbitnya sertipikat Hak Pengelolaanya adalah tidak sah dan batal demi hukum karena Hak Pengelolaan belum didaftarkan.

3. Penyerahan penggunaan tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga sebelum terbitnya Hak Pengelolaan tidak memberikan jaminan kepastian hukum karena pihak ketiga tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya, sedangkan penyerahan penggunaan tanah sesudah terbitnya hak pengelolaan tidak menghalangi pihak ketiga untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dan memberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya.

Kata kunci : *Surat Perjanjian, Hak Pengelolaan, Otorita Batam*



POSITION OF AGREEMENT ON LAND ALLOCATION, USE, AND MANAGEMENT OVER CERTAIN PORTIONS ON LAND UNDER MANAGEMENT RIGHT OF THE AUTHORITY OF INDUSTRIAL AREA DEVELOPMENT OF BATAM ISLAND AND ITS IMPACT IN THE FUTURE

Vivin¹ and Maria S.W. Sumardjono²

ABSTRACT

The study seeks to find the legal basis of the Authority of Batam in arranging an agreement with third party before and after the issuance of the Certificate of Management Right, the status the Agreement on the Allocation of land between the Authority of Batam and the third party before and after the issuance of the Certificate of Management Right and the impact of the handover of use right to the third party before and after the issuance of management right and its legal protection.

This research was conducted in Batam, in the Province of Riau Archipelago. Respondents are the third party who had had an agreement on the allocation, use, and management of land over certain portions on the land under management right of the authority for the development of industrial area in Batam Island which certificate of management right has been and yet to be issued. Data are collected by distributing questionnaire for respondents and interviewing authorities. Primary as well as secondary data collected are then analyzed qualitatively.

Result indicates that:

1. The legal basis of Batam Authorities in handing over the portions of land under management rights in the agreement with the third party as prescribed by the Minister of Domestic Affairs' regulation 1, 1977, before and after the issuance of management right certificate is based on the President's Instruction 41, 1973 and the Minister of Domestic Affairs' Regulation 1, 1977
2. The letter of agreement pertaining the allocation, use, and management of land over certain portions of the land under management right of the authorities of industrial area development in Batam Island that was made after the issuance of its certificate of management right is legitimate and has conformed to the existing law. On the other hand, the letter of agreement pertaining the allocation, use, and management of land over certain portions on the land under management right of the authority of industrial area development in Batam Island that had been made before the issuance of its

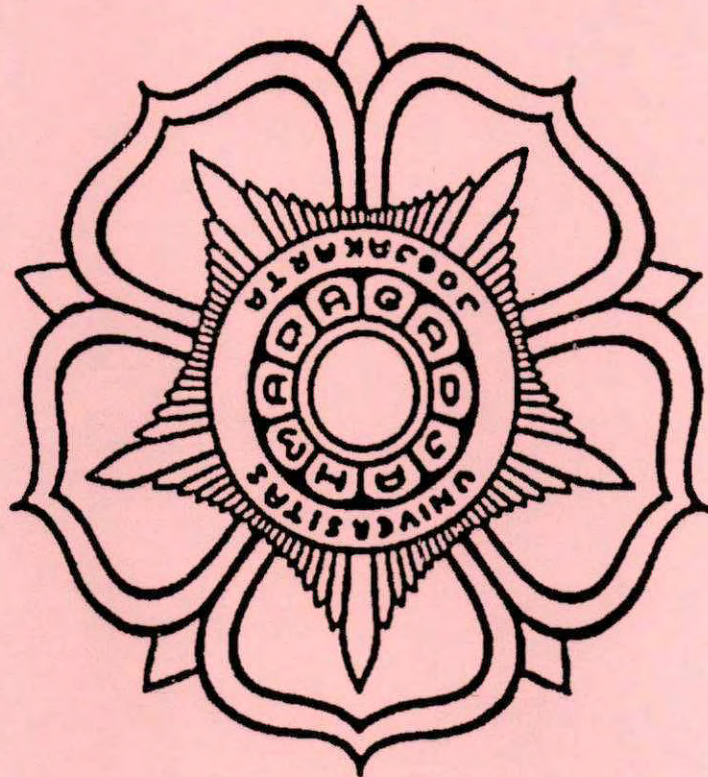
¹ Baloi Mas Garden M No. 2, Batam

² Notary Master Program, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta

certificate of management right is legitimate and must be revoked by the law because the management right was not yet acquired

3. The handover of land use of the certain portions of the land under management right to the third party before the issuance of management right does not guarantee legal certainty since the third party is not able to register the rights over his land. On the other hand, handover of land use after the issuance of management right does not prevent the third party from registering the right over his land and entitles him by the law to exercise his right on the land.

Keywords: Agreement, Management Right, Batam Authority



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. sepanjang perjalanan sejarah umat manusia selalu merupakan sumber daya alam yang amat penting untuk kelangsungan hidupnya. Hubungan manusia dengan bumi, bumi bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia melainkan juga memberikan sumber daya hidup bagi kelangsungan hidup umat manusia berupa kekayaan alam.

Hubungan antara manusia dengan bumi terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban umat manusia itu sendiri. Hal yang sama juga berlaku terhadap hubungan manusia dengan air, baik air tawar maupun air laut. Air tawar diperlukan oleh manusia bukan hanya sekedar untuk minum, mandi dan untuk keperluan mencuci. Laut juga dimanfaatkan oleh manusia untuk kepentingan pelayaran, laut juga telah menyediakan kekayaan laut yang senantiasa dapat dieksploitasi oleh manusia, baik berupa kekayaan hayati dan nabati, maupun berupa mineral dan gas bumi.

Ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Nomor 104 tahun 1960, yang bertujuan seperti terumus dalam Penjelasan Umum

Angka I sebagai berikut :

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Setelah Proklamasi Kemerdekaan Negara Republik Indonesia, pandangan terhadap manusia sebagai makhluk sosial ciptaan Tuhan Yang Maha Esa di satu pihak, dan pandangan manusia Indonesia terhadap tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa di lain pihak, telah melahirkan hubungan manusia Indonesia dengan tanah dalam Wilayah Negara Republik Indonesia seperti yang tersimpul dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menetapkan bahwa :

“ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengelolaan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

nasional itu, bukanlah berarti sebagai milik bangsa Indonesia ataupun negara

Indonesia, melainkan hanya dikuasai oleh negara seperti yang ditetapkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 ayat (3) UUPA.

Prinsip “Hak Menguasai Negara” yang ditetapkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 ayat (1) UUPA di atas, kewenangan yang tersimpul di dalamnya dijelaskan oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :

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

Berdasarkan pada hak menguasai dari negara, ditentukan bermacam-macam hak atas tanah, hak atas air dan hak atas ruang angkasa yang dapat diberikan kepada orang atau Badan Hukum sesuai dengan Pasal 4 UUPA yang menyatakan bahwa :

- (1). Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

(2). Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi

wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

(3). Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Dalam pada itu Penjelasan Umum II angka 2 menjelaskan pula bahwa :

“Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swantara) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. “

Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan berdasarkan hak menguasai dari negara itu ditetapkan oleh Pasal 16 UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

(1). Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

e. Hak Sewa

- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53

(2.) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah :

- a. hak guna air
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
- c. hak guna ruang angkasa

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 tersebut, adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 16 di atas khususnya, dan UUPA itu sendiri umumnya, tidak secara jelas disebut ada kemungkinan bagi negara untuk dapat memberikan hak atas tanah dengan Hak Pengelolaan kecuali hanya disebut oleh Penjelasan Umum II angka 2 seperti tersebut di atas. Namun kenyataan dalam praktik menunjukkan bukan saja hak itu telah dikenal, bahkan Hak Pengelolaan itu telah semakin berkembang.

Khusus terhadap Pasal 16 UUPA, A.P. Parlindungan (1990 : 74) menyatakan “Bahwa hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 16 ini yang kelihatannya semula akan bersifat limitatif, tetapi dalam perkembangannya



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

seharusnya tidak imitatif sehingga memberikan kemungkinan untuk perkembangan baru atas hak-hak atas agraria lainnya dan sebagai contoh Hak Pengelolaan yang kini diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. “

Dalam pada itu, menurut ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, hak menguasai dari negara yang merupakan wewenang dari pemerintah pusat, dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat yang di dalam perkembangannya telah melahirkan Hak Pengelolaan yang terakhir diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 16, selain diatur hak-hak atas tanah, sekaligus diatur pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Hak-hak atas air dan ruang angkasa itu adalah hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

Dengan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Pulau Batam telah ditetapkan sebagai daerah industri.

Pengembangan pertumbuhan Daerah Industri Pulau Batam menjadi tanggung jawab Otorita Batam, terutama dalam hal pengembangan pembangunan Pulau Batam sebagai Daerah Industri, mengembangkan kegiatan-kegiatan pengalihan kapal (transshipment), merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusaha instalasi-instalasi prasarana, serta menjamin agar tata cara perijinan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam menjalankan usaha di Pulau

Batam dapat berjalan lancar dan tertib, sehingga dapat menumbuhkan minat para pengusaha dan investor untuk menanamkan modalnya di Pulau Batam.

Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam merupakan salah satu sub sistem dari sistem Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun dalam sistem hukum di Indonesia.

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam mengalokasikan tanah bagi pengusaha dan investor (pihak ketiga) dengan cara membayar Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO) dengan harga per meter persegi bervariasi sesuai dengan letak lokasi yang diminta. Di kawasan Batu Ampar (Sungai Panas) misalnya, pengusaha diwajibkan membayar Rp 51.750 per meter persegi untuk perumahan, sedangkan di kawasan Batu Aji (Muka Kuning) Rp 35.750 per meter persegi. Pembayaran UWTO tersebut dibuktikan dengan Faktur Tagihan UWTO beserta slip setoran atas pembayaran UWTO tersebut.

Setelah UWTO tersebut telah dibayar lunas oleh pihak ketiga, maka Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam akan menerbitkan Faktur Jaminan Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (FJPMB) dan Gambar Penetapan Lokasi (PL). Karena pihak ketiga telah melunasi UWTO, maka Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam wajib membuat perjanjian secara tertulis dengan pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Apabila telah dibuat dan ditanda-tangani perjanjian tersebut, maka Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam menerbitkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kemudian pihak ketiga mengajukan permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dilakukan dengan perantaraan (sekarang rekomendasi) pemegang Hak Pengelolaan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam.

Dalam praktik pada umumnya, penyerahan dan penggunaan tanah Hak Pengelolaan yang dilakukan melalui tahap-tahap seperti tersebut di atas tidak memperhatikan apakah di atas tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaannya.

Ada pengaduan beberapa konsumen perumahan yang sudah melunasi rumahnya, tetapi ternyata sertifikatnya tidak ada di bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibeli oleh konsumen antara lain ada 6 (enam) perusahaan yakni PT Wanabhakti Batam Utama dengan perumahan yang dikembangkannya Villa Mukakuning Indah, PT Putra Jaya Bintan (PJB) dengan perumahan yang dikembangkannya Villa Paradise, PT Kharisma Join Putra dengan produk perumahan yang dikembangkannya Genta III, PT Dwi Mitra Sukses dengan perumahan yang dikembangkannya Kabil Raya, PT Tri Daya Artha dengan perumahan yang dikembangkannya Artah Indah, dan PT Fanindo dengan perumahan yang dikembangkannya Bonavista, semuanya belum memiliki sertipikat. Keenam developer tersebut, sudah menjual rumahnya ke konsumen, tetapi sertifikatnya tidak ada. Dari temuan di lapangan, pengembang belum



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

mendapat sertipikat induk Pengelolaan Lahan (PL)-nya dari Otorita

Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Dari data tersebut, terdapat ribuan konsumen perumahan di Batam yang membeli rumah tetapi sertipikatnya tidak ada (Harian Batam Pos tanggal 13 Januari 2007).

Bertitik tolak dari kenyataan tersebut di atas, maka peneliti melakukan penelitian tentang “Kedudukan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Dan Dampaknya di Masa Mendatang. “

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan paparan di atas, permasalahan dalam penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah landasan hukum Otorita Batam mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan ?
2. Bagaimanakah kedudukan Surat Perjanjian tentang Pengalokasian Lahan antara Otorita Batam dengan pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya Hak Pengelolaan?
3. Bagaimanakah dampak penyerahan penggunaan tanah kepada pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya Hak Pengelolaan dan bagaimanakah perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga?



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui landasan hukum Otorita Batam mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan
2. Untuk mengetahui kedudukan Surat Perjanjian tentang Pengalokasian Lahan antara Otorita Batam dengan pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya Hak Pengelolaan
3. Untuk mengetahui dampak penyerahan penggunaan tanah kepada pihak ketiga sebelum dan sesudah terbitnya Hak Pengelolaan dan mengetahui perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria yaitu memberikan deskripsi tentang penyelesaian permasalahan di bidang pertanahan, khususnya terkait dengan Hak Pengelolaan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman serta masukan kepada Otorita Batam dalam membuat kebijakan berkenaan dengan Hak Pengelolaan Otorita Batam dan memberi kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada masyarakat.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

E. KEASLIAN PENELITIAN

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang peneliti lakukan ada beberapa penelitian mengenai Hak Pengelolaan yaitu yang berjudul :

1. Aspek Yuridis Pengalokasian Lahan dan Pembatalan Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tanah Tertentu Hak Pengelolaan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Skripsi hasil penelitian Nur Rahma Dahlan, Tahun 2004, Mahasiswi Fakultas Hukum UIB (Universitas Internasional Batam).

Permasalahan yang dikemukakan :

- a. Bagaimana bentuk dan syarat-syarat perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan tanah (Badan Otorita) dengan pihak ketiga sebagai penerima hak?
- b. Apa yang menjadi dasar dan alasan dilakukan pembatalan pengalokasian penggunaan tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam?
- c. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga terhadap pembatalan tersebut?

Mengenai bentuk perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan (Badan Otorita) dengan pihak ketiga sebagai penerima hak yaitu untuk luas pengalokasian lahan lebih dari 2 Ha (dua hektar), maka Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dilakukan dihadapan Notaris sedangkan untuk



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

luas kurang dari 2 Ha (dua hektar) maka Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam cukup di bawah tangan.

Mengenai dasar dilakukannya pembatalan pengalokasian penggunaan tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh Otorita Batam Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yaitu karena di dalam Surat Perjanjian tersebut terdapat klausula yang menyimpang dari ketentuan-ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni dalam hal pembatalan pengalokasian sebagaimana dimaksud dalam perjanjian, para pihak sepakat bahwa pembatalan tersebut tanpa harus dimintakan pada hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi cukup dibuktikan dengan adanya wanprestasi. Sedangkan mengenai alasan dilakukan pembatalan pengalokasian penggunaan tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh Otorita Batam Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yaitu karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang diperjanjikan dalam surat perjanjian tersebut oleh pihak ketiga antara lain tidak membayar Uang wajib Tahunan Otorita (UWTO) dan tidak membangun sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga terhadap pembatalan tersebut adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

2. Permasalahan Yang Dihadapi Oleh Pemegang Hak Pengelolaan Atas Tanah

Untuk Pembangunan Bandara Internasional Di Kabupaten Lombok Tengah Propinsi Nusa Tenggara Barat Pasca Pengadaan Tanah. Skripsi hasil penelitian Putu Juni Swasta, Tahun 2001, Mahasiswa Jurusan Manajemen Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Permasalahan yang dikemukakan adalah munculnya permasalahan penguasaan fisik dan penguasaan yuridis yang dihadapi oleh pemegang Hak Pengelolaan atas Tanah Untuk Pembangunan Bandara Internasional Pasca Pengadaan Tanah.

Mengenai munculnya permasalahan penguasaan fisik yang dihadapi oleh pemegang Hak Pengelolaan atas Tanah Untuk Pembangunan Bandara Internasional Pasca Pengadaan Tanah yaitu karena adanya penguasaan dan pendudukan kembali tanah-tanah tersebut oleh pihak-pihak lain seperti para bekas pemilik tanah dan penggarap. Sedangkan mengenai munculnya permasalahan penguasaan yuridis yang dihadapi oleh pemegang Hak Pengelolaan atas Tanah Untuk Pembangunan Bandara Internasional Pasca Pengadaan Tanah yaitu karena adanya keberatan atau gugatan dari sebagian pemilik tanah.

3. Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan (Studi Kasus Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1972 di Lingkungan Perumka Daerah Operasi VII Madiun). Tesis hasil penelitian Agus Sekarmadji, Tahun 1999, Mahasiswa Fakultas Hukum UGM (Universitas Gadjah Mada).



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Permasalahan yang dikemukakan :

- a. Bagaimana tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada penduduk di lingkungan Perumka daerah operasi VII Madiun?
- b. Apa jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada penduduk terhadap bagian dari tanah Hak Pengelolaan Perumka?
- c. Bagaimana hak dan kewajiban Perumka dan penduduk tersebut selama bagian tanah Hak Pengelolaan itu dikuasai oleh penduduk?

Garis besar hasil penelitian adalah bahwa tata cara pemberian bagian tanah pengelolaan Perumka daerah Operasi VII Madiun kepada penduduk tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973. Hal ini terlihat dari segi-segi pejabat yang berwenang dalam memberikan hak kepada penduduk dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penduduk dalam mengajukan permohonan hak tersebut.

Hak yang diberikan kepada penduduk adalah hak sewa untuk bangunan. Pemberian hak sewa ini bertentangan dengan Pasal 44 ayat (1) UUPA bahwa tanah yang disewa harus berstatus Hak Milik sedangkan Perumka bukan subjek pemegang Hak Milik dan bertentangan dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 bahwa bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada pihak ketiga terbatas pada Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Mengenai hak Perumka, maka Perumka berhak menerima uang sewa dan menerima kembali tanah yang disewa bila surat Perjanjian berakhir, serta berhak untuk membatalkan secara sepihak apabila penduduk sebagai penyewa tidak bersedia atau tidak mampu membayar uang sewa dalam jangka waktu yang telah ditetapkan sedangkan penduduk sebagai penyewa berhak menggunakan tanah yang disewa sesuai dengan penggunaan yang telah disepakati dan diterima.

Kewajiban Perumka yaitu untuk menyediakan tanah yang akan disewa oleh penduduk dan memberlakukan tarif baru sedangkan kewajiban penduduk atau pihak penyewa yaitu membayar tarif sewa kepada Perumka sesuai dengan tarif yang berlaku, mengosongkan dan menyerahkan tanah yang disewa tanpa syarat apabila akan digunakan untuk kepentingan Perumka dan melaksanakan pembongkaran bangunan yang berada di atas tanah yang disewa atas beban biaya pihak penyewa.

4. Konflik Kewenangan di Bidang Pertanahan Terhadap Pengaturan Penguasaan Tanah di Batam. Tesis hasil penelitian Bastoni Solichin, Tahun 2007, Mahasiswa Fakultas Hukum UGM (Universitas Gadjah Mada).

Permasalahan yang dikemukakan :

- a. Bagaimana konflik kewenangan di bidang pertanahan yang terjadi di Batam?
- b. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan konflik kewenangan tersebut?



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Garis besar hasil penelitian adalah konflik kewenangan di bidang

pertanahan yang ada pada saat ini terjadi di Batam disebabkan oleh adanya dualisme dalam menafsirkan konsep kewenangan bidang pertanahan, sehingga hal ini menimbulkan tarik ulur di antara instansi/dinas terkait. Konflik kewenangan yang dapat diidentifikasi meliputi konflik pada aspek perencanaan dan pengendalian pembangunan, perencanaan pemanfaatan dan pengawasan tata ruang, penyediaan sarana dan prasarana umum, pengendalian lingkungan, pelayanan pertanahan serta pelayanan administrasi penanaman modal.

Cara atau upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan konflik kewenangan tersebut yaitu dengan melakukan rapat koordinasi antara Otorita Batam, Pemerintah Kota Batam yang difasilitasi oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Batam khususnya untuk menyamakan visi dan persepsi, serta langkah konkrit berbentuk terbitnya Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2006 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Batam periode 2006 – 2011.

5. Implikasi Dualisme Kebijakan Pertanahan Terhadap Industri Properti Kota Batam. Tesis hasil penelitian Mulia Pamadi, Tahun 2007, Mahasiswa Fakultas Hukum UGM (Universitas Gadjah Mada).

Permasalahan yang dikemukakan :

- a. Bagaimanakah dualisme kebijakan pertanahan (antara Otorita Batam dan Badan Pertanahan Nasional Kota Batam) diterapkan di Kota Batam dan implikasinya terhadap industri real estat?



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

b. Bagaimana permasalahan yang timbul pada saat prosedur pengurusan

sertipikat berdasarkan ketentuan Otorita Batam (jalur Pecah PL) tidak diperbolehkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam dan implikasinya terhadap industri real estat?

Garis besar hasil penelitian adalah dualisme kewenangan yang melahirkan dualisme kebijakan merupakan konsekuensi Kota Batam yang ditetapkan sebagai daerah otoritas yang diperankan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang berpegang pada kewenangan Otonomi Daerahnya. Permasalahan dalam kebijakan pertanahan Kota Batam terjadi disebabkan terbitnya Surat Edaran Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam yang mengharuskan pengurusan sertipikat induk sebelum dilakukan jual beli properti. Perbedaan kebijakan antara Otorita Batam dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam terjadi ketika masing-masing mendasarkan pada peraturan yang berbeda yaitu Otorita Batam bertindak berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam bertindak atas dasar Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987.

Permasalahan yang timbul pada saat prosedur pengurusan sertipikat berdasarkan ketentuan Otorita Batam (jalur Pecah PL) tidak diperbolehkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam menyebabkan proses sertifikasi yang melalui pecah Penetapan Lokasi (PL) menjadi terkendala dan bahkan dihentikan yang implikasinya berkelanjutan terhadap industri real estat,



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

industri perbankan, kepastian hukum, dampak ekonomi, kekalutan sertifikasi, gejala sosial dan politik di Kota Batam.

6. Hak Pengelolaan Lahan dan Investasi Properti di Pulau Batam. Tesis hasil penelitian Joice Ivonne Tobing, Tahun 2007, Mahasiswi Fakultas Hukum UGM (Universitas Gadjah Mada).

Permasalahan yang dikemukakan :

1. Bagaimanakah kewenangan pertanahan yang terdapat di Kota Batam setelah adanya peraturan perundang-undangan Otonomi Daerah?
2. Bagaimanakah Otorita Batam dengan kewenangannya menyerahkan tanah kepada Investor sebelum ada pemberian Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam?
3. Bagaimanakah dampak dari pemberian tanah oleh Otorita Batam yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan terhadap perlindungan kepentingan investor dan konsumen?

Gasir besar hasil penelitian adalah terdapat kekaburan kewenangan atas pelayanan pertanahan di Batam. Jika konsisten menggunakan asas *lex superior* maka kewenangan pertanahan harus ada di pundak Pemerintah Kota, namun jika dilakukan pengambilalihan kewenangan dari Otorita Batam kepada Pemerintah Kota maka akan menyisakan persoalan yang sangat kompleks.

Bahwa Otorita Batam ternyata dalam membagikan Hak Pengelolaannya melampaui kewenangan yang diberikan.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

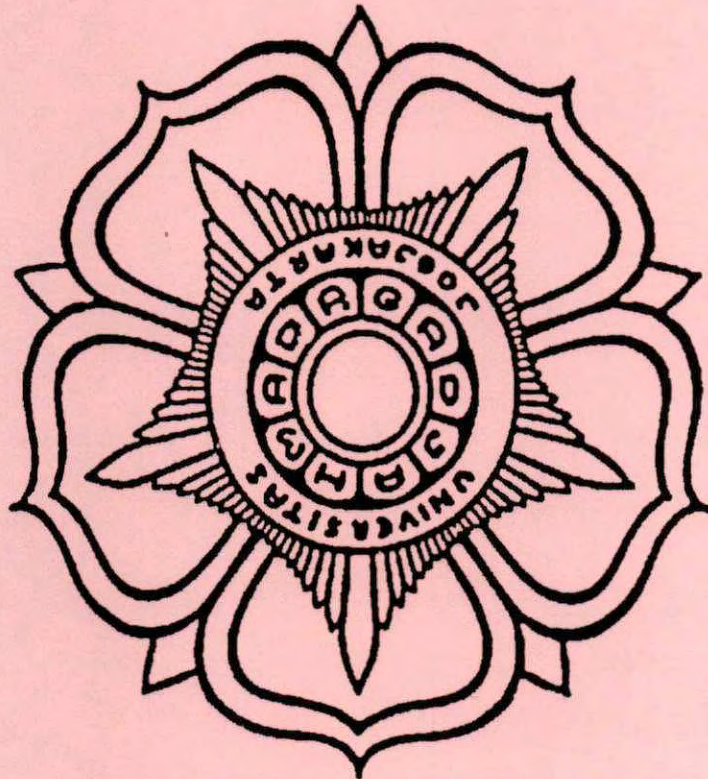
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Dampak dari tumpang tindihnya wewenang antara Pemerintah Kota Batam

dan Otorita Batam juga karena Otorita Batam memberikan tanah yang tidak sesuai dengan rencana peruntukannya kepada investor menyebabkan tidak adanya kepastian hukum. Investor maupun konsumen menjadi tidak terlindungi haknya secara hukum. Karena itulah dari sudut pandang investor bahwa investasi di bidang properti di Pulau Batam menjadi kurang menjanjikan. Kondisi ini kontra produktif dengan tujuan Batam untuk mewujudkan Batam sebagai *Special Economic Zone (SEZ)*.

Dari permasalahan dan hasil penelitian mengenai Hak Pengelolaan yang telah dilakukan sebelumnya sebagaimana diuraikan di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya.



TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Pengelolaan

1. Pengertian Hak Pengelolaan

Menurut AP Parlindungan Hak Pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam UUPA, dan khusus hak ini demikian pula luasnya terdapat diluar ketentuan dari UUPA (Parlindungan, 1994 : 1).

Hak Pengelolaan bukan merupakan satu diantara jenis hak-hak atas tanah sebagaimana Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diatur dalam UUPA (Sumardjono, 2007 : 22).

Penyebutan Hak Pengelolaan tidak secara eksplisit didapati dalam UUPA. Secara implisit, pengertian itu diturunkan dari Pasal 2 ayat (4) UUPA (Sumardjono, 2007 : 22) yang berbunyi sebagai berikut :

“Hak menguasai dari Negara tersebut di atas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”

Istilah pengelolaan lebih lanjut disebutkan di dalam Penjelasan Umum II angka 2 UUPA yang menyatakan :

“Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing).“

Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja (1982 : 16) adalah hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.

Pengertian Hak Pengelolaan menurut Boedi Harsono (2005 : 277) yaitu bahwa “Hak Pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan merupakan “gempilan” Hak Menguasai dari Negara.”

Sedangkan pengertian Hak Pengelolaan menurut Maria S.W Sumardjono (2007 : 26) adalah :

“Hak Pengelolaan merupakan “bagian” dari Hak Menguasai Negara yang (sebagian) kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.”

Dalam perkembangan pengaturannya, Hak Pengelolaan terjadi karena konversi Hak Penguasaan Tanah Negara berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya yakni kalau tanah itu hanya dipergunakan instansi yang menguasai bagi pelaksanaan tugasnya dikonversi menjadi Hak Pakai, namun jika selain digunakan sebagai pelaksanaan tugasnya juga untuk diberikan kepada pihak ketiga dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 ini

menyatakan bahwa dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan selanjutnya Hak Pengelolaan sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Pengertian Hak Pengelolaan ini kemudian dipertegas lagi oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya. Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 menyatakan yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan dalam peraturan ini adalah :

1. Hak Pengelolaan, yang berisi wewenang untuk :



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
 - c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Hak Pengelolaan yang berasal dari konversi hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan selanjutnya memberi wewenang sebagaimana yang tersebut dalam ayat 1 di atas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya.

Bertitik tolak dari ketentuan di atas, dapat dirumuskan pengertian Hak Pengelolaan sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah, atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah, atau pemerintah daerah untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (Zein, 1994 : 57-58).

Jadi dapat disimpulkan pengertian Hak Pengelolaan dari penjelasan dan uraian di atas yaitu Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada Pemegang Hak Pengelolaan.

Dengan melihat dari penjabaran di atas, menurut hemat penulis Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA, karena Hak Pengelolaan itu hanyalah sebagian dari Hak Menguasai dari Negara yang pelaksanaan kewenangannya diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

2. Subjek dan Objek Hak Pengelolaan

a. Subjek Hak Pengelolaan

Sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum II angka 2 UUPA pada awalnya hanya departemen, Jawatan, Daerah Swatantra sebagai subjek Hak Pengelolaan. Dalam perkembangan selanjutnya, dapat diketahui bahwa subjek Hak Pengelolaan adalah :



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

1. Menurut Penjelasan Umum UUPA dan Pasal 2 ayat (4) UUPA yang

menjadi subjek Hak Pengelolaan yaitu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) dan masyarakat-masyarakat hukum adat

2. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang menjadi subjek Hak Pengelolaan yaitu Badan Hukum milik Pemerintah yang seluruh modalnya dimiliki pemerintah/pemerintah daerah dalam rangka pembangunan dan pengembangan wilayah, industri, pariwisata, pelabuhan, perumahan/pemukiman

3. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang menjadi subjek Hak Pengelolaan yaitu Perum, Persero atau bentuk lain yang bergerak di bidang penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah bagi kegiatan usaha

4. Menurut Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 juncto Nomor 94 Tahun 1998 yang menjadi subjek Hak Pengelolaan yaitu Badan Otorita

Di dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa yang dapat sebagai subjek Hak Pengelolaan adalah instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan Terbatas PT. Persero, Badan Otorita, badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Sebagai Implikasi dari berbagai macam subjek Hak Pengelolaan

itu, maka berdasarkan jenis dan pengaturannya, Hak Pengelolaan terdiri dari :

1. Hak Pengelolaan Pelabuhan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan
2. Hak Pengelolaan Otorita yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam Juncto Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998
3. Hak Pengelolaan Perumnas yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Perum Perumnas
4. Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953
5. Hak Pengelolaan Transmigrasi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang ketransmigrasian
6. Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 79 Tahun 1999 dan Keputusan Presiden Nomor 73 Tahun 1998 tentang Badan Pengelola Gelora Senayan dan Badan Pengelola Komplek Kemayoran
7. Hak Pengelolaan Industri/Pertanian/Pariwisata/Perkeretaapian yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perum Kereta Api menjadi Persero



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

8. Hak Pengelolaan lainnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 36 Tahun 1990 tentang Kawasan Berikat (Sitorus dan Sierrad, 2006 : 155-156).

Perkembangan selanjutnya, pemberian Hak Pengelolaan kepada subjek Hak Pengelolaan mengalami perubahan, misalnya :

1. Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah tidak terbatas pada perumahan tetapi berkembang ke bidang lain (perdagangan, pelabuhan), sebagai akibat dari implementasi Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999
2. Hak Pengelolaan dimohonkan atas tanah yang sudah merupakan aset kekayaan Pemerintah Daerah untuk diubah menjadi kegiatan komersial
3. Hak Pengelolaan digunakan sebagai suatu kebijakan agar aset Pemerintah tidak hilang (Sitorus dan Sierrad, 2006 : 156).

b. Objek Hak Pengelolaan

Dengan berpedoman pada Pasal 2 UUPA, maka objek dari Hak Pengelolaan adalah tanah yang dikuasai oleh negara.

Secara eksplisit objek Hak Pengelolaan dapat disimak dalam Penjelasan Umum II angka 2 UUPA dan dapat disimpulkan bahwa :

“Objek Hak Pengelolaan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Apabila ditelusuri sejarah Hak Pengelolaan yang berasal dari Hak Penguasaan Tanah Negara yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 bahwa tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara” (Zein, 1994 : 63).



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Latar belakang penetapan Peraturan Pemerintah tersebut adalah

untuk mengatur kembali kesimpangsiuran dalam urusan penguasaan tanah negara umumnya yang diawali pada masa pendudukan Jepang, yang tidak dapat diatasi dengan Staatsblad 1911 Nomor 110 (Sitorus dan Sierrad, 2006 : 156).

Pada tanggal 6 Desember 1965 ditetapkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Kebijaksanaan Selanjutnya yang telah mengalami perubahan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan. Peraturan Menteri Dalam Negeri ini selanjutnya ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan (Sitorus dan Sierrad, 2006 : 157).

Pada perkembangan selanjutnya, eksistensi mengenai Hak Pengelolaan itu sendiri dikukuhkan dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Berdasarkan perkembangan pengaturan Hak Pengelolaan di atas, dapat diketahui bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan di atas tanah negara. Oleh karena itu, jika di atas tanah yang akan diberikan Hak Pengelolaan masih ada hak-hak atas tanah yang lain (seperti Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, hak garap) wajib terlebih dahulu dibebaskan oleh calon pemegang Hak Pengelolaan, tentunya dengan membayar ganti



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

kerugian atas tanah hak atau hak garap tersebut (Sitorus dan Sierrad, 2006

: 157).

3. Kewenangan Pemegang Hak Pengelolaan

Pengaturan mengenai wewenang pada Hak Pengelolaan telah diatur oleh beberapa peraturan. Namun kenyataannya terdapat perbedaan perumusan tentang wewenang yang timbul pada Hak Pengelolaan itu pada peraturan-peraturan tersebut.

Dengan telah diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka Hak Pengelolaan ini untuk pertama kali disebut dan diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya diatur luasnya wewenang dari Hak Pengelolaan sebagai berikut :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan

Kewenangan Hak Pengelolaan tersebut di atas, disebut kembali dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 yang kemudian diubah dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang menyatakan dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya, Hak Pengelolaan yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a berisikan wewenang untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk meluruskan Hak Pengelolaan ini, maka diterbitkan lagi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya, yang menyebutkan wewenang dari Hak Pengelolaan adalah :

- a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukkan penggunaan, jangka waktu

dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Khusus untuk Pulau Batam ditinjau dari ketentuan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 maka pada Pasal 4, tugas dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah sebagai berikut :

- a. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri
- b. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan dan pengalihkapalan (transshipment) di Pulau Batam
- c. Merencanakan kebutuhan prasarana dan perusahaan instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya
- d. Menampung dan meneliti permohonan izin usaha-usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukannya kepada instansi-instansi yang bersangkutan
- e. Menjamin agar tata cara perizinan dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam mendirikan dan menjalankan usaha di Pulau Batam dapat berjalan lancar dan tertib, segala sesuatunya untuk dapat menumbuhkan minat para pengusaha menanamkan modalnya di Pulau Batam tersebut.

Pasal 6 ayat (2) huruf a Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 menyebutkan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 6 ayat (2) huruf b Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan Pasal 43 UUPA
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan

Dengan kewenangan yang diberikan tersebut, maka Otorita Batam yang ditunjuk sebagai Pemegang Hak Pengelolaan berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan sepenuhnya tanah tersebut dalam rangka melaksanakan sebagian wewenang Hak Menguasai Negara atas tanah yang harus dilaksanakan untuk kemakmuran rakyat.

Pemegang Hak Pengelolaan mempunyai keluasaan untuk mengatur penggunaan tanah, seperti membangun kantor sendiri berkaian dengan bidang pekerjaan. Otorita Batam dalam hal ini juga berwenang mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga, menyerahkan penguasaan sebagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan menerima uang pemasukan dan Uang Wajib Tahunan Otorita yang timbul sehubungan penyerahan tanah tersebut kepada pihak ketiga.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

4. Pendaftaran Hak Pengelolaan dan Hak-hak Yang Timbul Dari Hak

Pengelolaan

a. Pendaftaran Hak Pengelolaan

Dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang Pemberian Hak Pengelolaan, disebutkan bahwa Hak Pengelolaan harus didaftarkan di kantor Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah setelah membayar uang pemasukan kepada Negara.

Pada awalnya Hak Pengelolaan diatur dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang kemudian dicabut oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan yang mulai berlaku pada tanggal 5 Januari 1966 dan terakhir telah dirubah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tersebut menyatakan bahwa selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara 1961 Nomor 28) :

- a. Semua Hak Pakai, termasuk yang diperoleh Departemen-departemen, Direktorat-Direktorat dan Daerah-Daerah Swatantra sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

b. Semua Hak Pengelolaan yang dimaksud dalam Peraturan Menteri

Agraria Nomor 9 Tahun 1965

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya dapat diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga yang bersangkutan.

Jika di atas Hak Pengelolaan akan diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang akan dituangkan dalam perjanjian kelak, maka tanah Hak Pengelolaan tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu, oleh karena tanggal pendaftaran itu merupakan saat lahir atau terjadinya Hak Pengelolaan.

Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa :

“Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Selanjutnya Pasal 7 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tersebut menyebutkan bahwa :

“Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, wajib menyelesaikan status



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.”

Oleh karena itu, dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Pengelolaan, maka penyelenggara rumah susun tersebut wajib menyelesaikan status tanah dari Hak Pengelolaan menjadi Hak Guna Bangunan.

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Pengelolaan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan ketentuan pelaksana dari Pasal 19 UUPA.

Dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tersebut maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftaran dinyatakan tidak berlaku.

Walaupun secara tegas mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, namun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut tidak mengatur tentang bagaimana permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian tanah Hak Pengelolaan. Sehingga dengan demikian, walaupun Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, namun dapat dijadikan pedoman.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

b. Hak-hak yang Timbul di atas Hak Pengelolaan

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 angka 3 dan Pasal 6 angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan dan industrial estate yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Bagian dari tanah Hak Pengelolaan dari perusahaan pembangunan perumahan menurut Pasal 5 angka 7 huruf a dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai berikut rumah-rumah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya menurut ketentuan dan persyaratan perundang-undangan agraria yang berlaku.

Sedangkan bagian dari tanah Hak Pengelolaan industrial estate, menurut Pasal 6 angka 6 huruf a dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP), menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku. Tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya, diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya menyatakan bahwa :



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eid.repository.ugm.ac.id/>

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah

Daerah, Lembaga, instansi dan/atau Badan-badan hukum Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri (sekarang Kepala BPN) atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.”

Untuk mendapatkan hak-hak yang timbul dari Hak Pengelolaan, maka pemegang Hak Pengelolaan mengadakan suatu perjanjian tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya menyebutkan bahwa perjanjian tersebut memuat keterangan antara lain

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan
- b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud
- c. Jenis penggunaannya
- d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eud.repository.ugm.ac.id/>

e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan

mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan

f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya

g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul Pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Hak Pengelolaan tersebut hanya dapat diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau hak Pakai saja, sejenis hak-hak yang tercantum dalam UUPA, sedangkan Hak Guna Usaha tidak bisa, karena Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan di atas tanah negara.

Hak Pengelolaan yang semula dimaksudkan sebagai fungsi/wewenang yang bersifat publik, karena berbagai faktor, antara lain kebutuhan praktis untuk memberikan landasan pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga melalui perjanjian di atas Hak Pengelolaan, maka aspek publik itu justru menjadi kurang menonjol dibandingkan dengan aspek perdatanya (Sumardjono, 2007 : 21).

Koreksi mengenai berbagai kesimpangsiuran mengenai pemahaman Hak Pengelolaan telah dilakukan sejak tahun 1996 yang dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9

Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menurut AP Parlindungan hak-hak tersebut harus sama dengan hak-hak tanah yang diatur oleh UUPA baik mengenai kelembagaannya, maupun jangka waktu, *right to use* dan *right of disposal*nya (Parlindungan, 1994 : 33).

Hak Pengelolaan bukan hak atas tanah. Atas suatu tanah yang telah dibebaskan oleh negara atau diberikan ganti rugi maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1965, jika tanah tersebut digunakan untuk kepentingan instansi pemerintah itu sendiri, maka hak penguasaan tanah dikonversi menjadi Hak Pakai. Sedangkan jika tanah digunakan untuk kepentingan pihak ketiga diluar instansi pemerintah tersebut, maka hak penguasaan tanah itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

5. Peralihan Hak Pengelolaan dan Pembebanan Hak atas Tanah di Atas Hak Pengelolaan

a. Peralihan Hak Pengelolaan

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi

(Harsono, 2005 : 274-275).

Implikasinya, Hak Pengelolaan tidak bisa dialihkan kepada pihak lain, tetapi dapat dilepaskan kembali kepada negara untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pembebanan Hak atas Tanah di Atas Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan lahir setelah pendaftarannya, maka seyogyanya pembebanan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan baru bisa dilakukan setelah Hak Pengelolaan itu didaftarkan.

Hubungan subjek Hak Pengelolaan dengan tanah Hak Pengelolaan itu sendiri tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga.

Hak Pengelolaan harus didaftarkan dan kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Hak Pengelolaan itu merupakan gempilan dari Hak Menguasai dari Negara, maka ia tidak dapat dipindahtangankan, sehingga Hak Pengelolaan tidak memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai jaminan hutang.

Oleh karena itu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak menunjuk Hak Pengelolaan sebagai objek Hak Tanggungan.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Akan tetapi, hak atas tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan

dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

6. Hapusnya Hak Pengelolaan

Secara teoritis, Hak Pengelolaan tidak akan pernah hapus selama subjek Hak Pengelolaan itu masih ada. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Pengelolaan itu adalah gempilan dari Hak Menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan pada instansi tertentu.

Selama instansi tersebut masih konsisten melaksanakan tugas pemerintahannya dan tugas untuk memberikan bagian-bagian dari Hak Pengelolaannya bagi pihak ketiga, maka Hak Pengelolaan itu sendiri masih ada (Sitorus dan Sierrad, 2006 : 160).

Sedangkan hak-hak yang timbul dari Hak Pengelolaan dapat diberikan untuk jangka waktu :

- a. Hak Milik, diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas
- b. Hak Guna Bangunan, untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- c. Hak Pakai, untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Bangunan atau Hak Pakai (pihak ketiga) setelah mendapat persetujuan dari

pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Otorita Batam.

B. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Pada prinsipnya kontrak atau yang sering disebut sebagai perjanjian adalah serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Kontrak adalah janji (promises). Atas dasar itu, Subekti mendefinisikan kontrak sebagai peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu (Subekti, 1984 : 36).

Orang terikat pada janjinya sendiri, yakni janji yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian. Janji itu mengikat dan janji itu menimbulkan utang yang harus dipenuhi (Satrio, 1995 : 146).

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya (Mertokusumo, 1999 : 110).

Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian atau persetujuan. Hal ini secara jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yakni "Perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan".



Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yaitu :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih “.

Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas dengan berbagai alasan tersebut di bawah ini. Dikatakan tidak lengkap, karena definisi tersebut hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja. Hal ini terlihat dari rumusan kalimat “yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih“. Mengingat kelemahan tersebut, J.Satrio mengusulkan agar rumusan dirubah menjadi “atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri” (Satrio, 1995 : 27).

Dikatakan terlalu luas, karena rumusan suatu perbuatan hukum dapat mencakup perbuatan hukum (*zaakwaarneming*), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*). Suatu perbuatan melawan hukum memang dapat timbul karena perbuatan manusia dan sebagai akibatnya timbul suatu perikatan, yakni adanya kewajiban untuk melakukan transaksi tertentu yang berwujud ganti rugi kepada orang yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum jelas tidak didasarkan atau timbul dari perjanjian (Badrulzaman, 1994 : 18).

R. Setiawan berpendapat bahwa rumusan mengenai pengertian perjanjian tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sedangkan dikatakan sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum (Setiawan, 1997 : 49)..



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Dalam upaya memperbaiki kelemahan definisi di atas, Pasal 6:213

ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih atau dimana keduanya saling mengikatkan dirinya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum yang berisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan kepada kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum berasal dari teori klasik.

Perbuatan hukum satu perbuatan hukum yang berisi dua adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran (*offer, aanbod*) dari pihak yang satu kepada pihak lainnya dan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*) dari pihak lain. Menurut Sudikno Mertokusumo, pandangan teori klasik kurang tepat, karena dari pihak yang satu ada penawaran dan dari pihak yang lain ada penerimaan, maka ada dua perbuatan hukum yang masing-masing berisi satu. Dengan demikian perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Mertokusumo, 1999 : 110).

2. Syarat sahnya Perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan adanya 4 (empat) macam syarat sahnya suatu perjanjian sebagai berikut :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIYU Prof. Dr. Maria SW Sumardiono, SH, MCL, MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

3. Harus ada hal tertentu
4. Harus ada suatu sebab yang halal

Persyaratan tersebut di atas berkenaan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian, sedangkan persyaratan yang kedua berkenaan dengan objek perjanjian.

Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nietig=null and void=void ab initio*) dan dapat dibataalkannya (*vernietigbaar=voidable*). Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih tetap berlaku.

Ad.1 Kata Sepakat

Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati (Satrio, 1995 : 164).

Mariam Darus Badruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*)



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

sedangkan pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi

(*acceptatie*) (Badrulzaman, 1994 : 24).

Dengan demikian, penawaran dan akseptasi merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Negeri Belanda (baru) sendiri tidak menjelaskan atau tidak memberikan patokan sejauhmana suatu penawaran dan/atau akseptasi itu mengikat (Satrio, 1995 : 166). Artikel 217 ayat (2) *Burgerlijke Wetboek* baru Belanda hanya menyebutkan *een overeenkomst komt tot stand door een aanbod en de aanvaarding daarvan*.

Rutten mendefinisikan penawaran sebagai suatu usul untuk menutup perjanjian yang ditujukan kepada pihak lawan janjinya, usul mana telah dirumuskan sedemikain rupa sehingga penerimaan usul itu langsung menimbulkan perjanjian (Satrio, 1995 : 166).

Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kesesuaian kehendak antara dua saja belum melahirkan perjanjian, karena kehendak tersebut harus dinyatakan, harus nyata bagi pihak yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain. Apabila pihak yang tersebut telah menyatakan menerima atau menyetujuinya, maka timbul kata sepakat.

Dengan demikian, orang dapat mengatakan bahwa suatu pernyataan adalah suatu penawaran apabila hal itu sampai pada orang yang diberikan penawaran, sedang pernyataan itu sendiri haruslah diartikan sebagai suatu tanda yang dapat diketahui dan dimengerti oleh lawan janjinya.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eud.repository.ugm.ac.id/>

Konsekuensinya jika terjadi karena penawaran itu diterima secara

keliru ada akseptasi yang menyimpang dari penawarannya, maka pada dasarnya tidak lahir perjanjian.

Ad.2 Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian kedua berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Disini seakan-akan istilah perikatan dan perjanjian mempunyai pengertian yang sama.

Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni :

1. orang yang belum dewasa
2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jika belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 (dua puluh



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

satu) tahun atau berumur kurang dari 21 (dua puluh satu) tahun tetapi telah menikah.

Dalam perkembangannya, berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan kedewasan seseorang ditentukan bahwa anak di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 (delapan belas) tahun.

Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 (delapan belas) tahun, bukan 21 (dua puluh satu) tahun.

Batas usia dewasa 18 (delapan belas) tahun sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 47 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan telah sesuai dengan batas usia dewasa yang ditetapkan dalam perundang-undangan kebanyakan negara lain (Budihardjoputra, 2004 : 53) seperti antara lain :

1. Ketentuan pasal 233 (Nieuwe) Burgerlijk Wetboek Belanda yang berbunyi
"minderjarigen zijn zij, die de ouderdom van achttien jaren niet hebben bereikt en niet gehuwd of geregistreerd zijn dan wel gehuwd of geregistreerd zijn geweest of met toepassing van artikel 253 ha meerderjarig zijn verklaard".
2. Ketentuan perundang-undangan di Australia seperti pada uraian pada halaman 177 buku M.L.Barron LLB, GDPL, yang berjudul



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Fundamentals of Business Law, penerbit *Mc.Graw-Hill Book Company*,

Sydney yang berbunyi "*A minor is any person who has not reached the age of eighteen years. Another term to describe such a person is an infant. When a minor reaches the age of eighteen years, they are said to have attained the age of majority in each state and territory of Australia is eighteen years.*"

3. Konvensi Perserikatan Bangsa Bangsa (PBB) tentang *Rights of the Children* 1990 yang telah diratifikasi oleh Pemerintah Indonesia dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1990 tanggal 25 Agustus 1990, yang secara tegas menyatakan bahwa 'Anak adalah semua orang yang berusia di bawah 18 (delapan belas) tahun kecuali menurut hukum yang berlaku ditetapkan batas usia kedewasaan yang lebih muda'.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakkan di bawah pengampunan (*curatele* atau *conservatorship*). Seseorang dapat diletakkan di bawah pengampunan jika yang bersangkutan gila, dungu, mata gelap, lemah akal atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri.

Berkaitan dengan perempuan yang telah bersuami dan melakukan suatu perjanjian, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 menetapkan bahwa perempuan demikian itu cakap melakukan perjanjian. Pasal 31 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 menentukan hal yang sama. Pasal 31 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

1974 menentukan bahwa baik suami maupun isteri berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Ad.3 Suatu Hal Tertentu

Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu (*certainty of term*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Istilah barang yang dimaksud disini apa yang dalam Bahasa Belanda disebut sebagai *Zaak*. *Zaak* dalam Bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga arti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

J.Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (Satrio, 1995 : 41).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.



Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan maksud perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian tentang pengalokasian tanah di atas bagian tanah hak pengelolaan, isi dan maksud adalah pihak ketiga menghendaki tanah sedangkan pihak lainnya dalam hal ini Otorita Batam menghendaki dana untuk infrastruktur dalam bentuk Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita.

3. Asas-asas Perjanjian

Henry P. Panggabean menyatakan asas-asas perjanjian memiliki peranan penting untuk memahami berbagai undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Perkembangan yang terjadi terhadap suatu ketentuan undang-undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas yang berkaitan dengan masalah tersebut (Panggabean, 2001 : 7).

Terdapat asas yang penting yang menguasai perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*) dan asas itikad baik.

Sudikno Mertokusumo mengajukan tiga asas pokok perjanjian yang dapat dirinci sebagai berikut (Mertokusumo, 1999 : 110) :

1. Asas konsensualisme, yakni suatu persesuaian kehendak (berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian)



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

2. Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (berhubungan dengan akibat perjanjian)

3. Asas kebebasan berkontrak (berhubungan dengan isi perjanjian)

Berikut ini penjelasan mengenai asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya perjanjian dan asas itikad baik.

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan (Subekti, 2004 : 13).

Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum Indonesia tidak lepas kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan hukum pelengkap yang boleh dikesampingkan oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Dengan kata lain, walaupun setiap orang mempunyai kebebasan untuk melakukan perbuatan hukum, dan belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, khususnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak bersifat universal, artinya berlaku juga dalam sistem hukum perjanjian di negara-negara lain dan memiliki ruang lingkup yang sama. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

mengakui asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.

Dalam perkembangannya, ternyata kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sulit (jika dikatakan tidak mungkin) dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul-betul seimbang dan sejajar. Pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi seringkali memaksakan kehendaknya, dengan demikian ia dapat mendikte pihak lainnya untuk mengikuti kehendaknya dalam perumusan isi perjanjian.

Dalam keadaan demikian, pemerintah atau negara seringkali melakukan intervensi atau pembatasan kebebasan berkontrak dengan tujuan untuk melindungi pihak yang lemah. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sendiri sebenarnya membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sahnya perjanjian yang harus memenuhi kondisi yaitu sepakat para pihak, kecakapan membuat perjanjian, adanya objek tertentu, adanya kausa hukum yang halal.

2. Asas Konsensualisme

Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak di antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut

Berdasarkan asas konsensualisme, perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak mengenai hal-hal pokok.

Asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa salah satu syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah kata sepakat antara pihak yang mengikatkan dirinya. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalamnya ditemukan istilah “semua”. Kata “semua” menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*) yang rasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian (Badruzaman, 1994 : 42).

Dapat diartikan pula asas konsensualisme ini berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian, timbul sejak detik tercapainya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Dengan kata lain, asas konsensualitas ini mensyaratkan bahwa perjanjian itu telah sah jika tercapai sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak membutuhkan lagi formalitas.

3. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya” merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku (Muljadi dan Widjaja, 2002 : 59).

Dengan adanya sepakat dari pihak itu, kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Di dalam asas ini ditentukan bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pengertian asas itikad baik di dalam hukum perjanjian dan hukum benda adalah tidak sama. Pengertian asas itikad baik dalam hukum benda bersifat subjektif yaitu kejujuran atau bersih. Sedangkan pengertian asas itikad baik



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

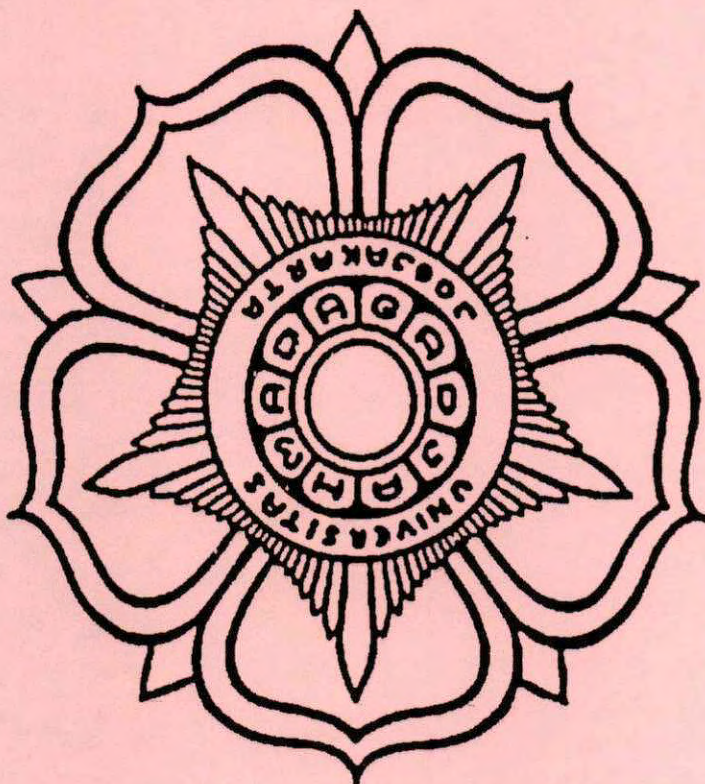
Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

dalam hukum perjanjian adalah pelaksanaan suatu perjanjian harus berjalan sesuai dengan mestinya, sesuai dengan ukuran objektif masyarakat. Hal ini adalah untuk menjamin kepastian hukum. sebab dengan adanya pelaksanaan perjanjian secara itikad baik tidak akan terjadi suatu penyimpangan terhadap suatu perjanjian di dalam pelaksanaannya

Disamping itu menurut sifatnya asas itikad baik dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu itikad subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif merupakan kejujuran pada saat mulainya suatu perhubungan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka asas itikad baik subjektif menjadi tolok ukurnya adalah keadaan kejiwaan seseorang pada waktu permulaan perhubungan hukum.

Asas itikad baik merupakan kejujuran di dalam melaksanakan hak-hak dan kewajiban dalam perhubungan hukum, di mana yang menjadi titik berat dari itikad baik disini adalah terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai pelaksanaan terhadap sesuatu hal. Sedangkan itikad baik objektif adalah sama dengan kepatutan yaitu hal-hal yang terletak terutama pada sekitar perjanjian (Prodjodikoro, 1985 : 86).



METODE PENELITIAN

A. Sifat Penelitian

Penelitian dengan judul “Kedudukan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Dan Dampaknya di Masa Mendatang “ merupakan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif karena titik berat penelitian yang dilakukan ini terletak pada penelitian kepustakaan yaitu dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder, dan untuk menunjang dan melengkapi hasil penelitian maka dilakukan penelitian lapangan.

B. Jenis Penelitian

1. Penelitian Kepustakaan

1. Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dengan menggunakan studi dokumen terhadap :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum Primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat (Soekanto, 1986 : 52), antara lain :

1. UUD 1945 (batang tubuh);
2. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

3. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan

Tanah-Tanah Negara

4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya
6. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya
10. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam
11. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima atas Keputusan Presiden Republik



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eid.repository.ugm.ac.id/>

Indonesia Nomor 41 Tahun 1975 Tentang Daerah Industri Pulau

Batam

12. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977
 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri
 Pulau Batam
13. Surat Keputusan Nomor 033/UM-KPTS/III/86 Tentang Petunjuk
 Pelaksanaan Untuk Penyerahan Bagian-Bagian Areal Tanah di
 Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga
14. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9-
 VIII-1993 Tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di daerah
 Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau Lain di
 sekitarnya
15. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 Tentang
 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi :

1. Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum agraria/pertanahan
2. Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Hak
 Pengelolaan
3. Tesis dan Skripsi yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan



Hak Pengelolaan

2. Alat Penelitian

Di dalam penelitian ini yang digunakan adalah studi dokumen. Pertama-tama, penulis mempelajari peraturan-peraturan dalam bidang hukum yang menjadi objek penelitian, kemudian memilih dan menghimpunnya. Setelah itu disusun secara sistematis untuk memudahkan analisisnya.

2. Penelitian Lapangan

a. Data

Data yang diperoleh dari penelitian lapangan merupakan data primer yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber sebagai subjek penelitian.

Untuk memperoleh data primer tersebut, maka ditentukan lokasi dan subjek penelitian adalah sebagai berikut :

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau dengan total wilayah darat dan wilayah laut seluas 3.990,00 Km² (tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh kilometer persegi), yang meliputi lebih dari 400 (empat ratus) pulau, 329 (tiga ratus dua puluh sembilan) diantaranya telah bernama, termasuk di dalamnya pulau-pulau terluar di



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

wilayah perbatasan negara, yang secara administrasi pemerintahan terdiri dari 12 (dua belas) kecamatan dan 64 (enam puluh empat) kelurahan (Lihat Tabel 1).

Untuk menentukan kecamatan dan kelurahan sebagai lokasi penelitian dilakukan secara purposive sampling, yakni di lokasi yang terdaftar bagian tanah Hak Pengelolaan yang dialokasikan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada pihak ketiga dengan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang sudah dan yang belum terbit Sertipikat Hak Pengelolaan.

Dengan mengingat kesulitan-kesulitan yang dihadapi, maka dengan purposive sampling ditentukan 6 (enam) kecamatan sebagai lokasi penelitian untuk menentukan responden yaitu Kecamatan Lubuk Baja, Kecamatan Batu Ampar, Kecamatan Nongsa, Kecamatan Sekupang, Kecamatan Sungai Beduk dan Kecamatan Sagulung.

2. Subjek Penelitian

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pihak ketiga yang mengadakan Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

dengan Otorita Batam yang sudah dan yang belum terbit Sertipikat Hak Pengelolaannya.

Berdasarkan pertimbangan waktu dan biaya penelitian serta keterbatasan penulis, juga kesulitan-kesulitan yang dihadapi, maka responden diambil dari 6 (enam) kecamatan yaitu Kecamatan Lubuk Baja, Kecamatan Batu Ampar, Kecamatan Nongsa, Kecamatan Sekupang, Kecamatan Sungai Beduk dan Kecamatan Sagulung.

Dari tiap-tiap kecamatan tersebut dengan cara simple random diambil sampel sebanyak 5 (lima) orang yang mengadakan Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan Otorita Batam yang sudah maupun yang belum terbit Sertipikat Hak Pengelolaannya. Jadi jumlah responden sebanyak 30 (tiga puluh) orang.

b. Nara Sumber

Untuk mendukung dan melengkapi data yang didapat dari responden dilakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait sebagai nara sumber adalah :

- a. Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
- b. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam
- c. Kantor Notaris dan PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Batam



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

b. Alat Penelitian

Alat penelitian yang digunakan dalam penelitian lapangan adalah :

1. Wawancara

Wawancara merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan tertentu dengan tanya jawab sambil tatap muka dengan nara sumber dengan menggunakan panduan wawancara.

Wawancara dilakukan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam dan Kantor Notaris dan PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Batam tentang peraturan daerah yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan dan masalah-masalah yang dihadapi berkaitan dengan tanah Hak Pengelolaan.

2. Kuesioner

Kuesioner atau daftar pertanyaan merupakan sebuah perangkat pertanyaan yang secara logis berhubungan dengan masalah penelitian.

Kuesioner ditujukan kepada responden. Jenis kuesioner yang digunakan berbentuk kombinasi antara pertanyaan terbuka dan tertutup. Kuesioner yang diserahkan kepada responden berisi pertanyaan antara lain mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah Hak Pengelolaan, proses terjadinya dan proses penguasaannya, syarat-syarat penguasaan tanah atas bagian tanah Hak Pengelolaan, masalah subjek, domisili, luas penguasaan tanah atas



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

bagian tanah Hak Pengelolaan dan berakhirnya hak atas tanah atas
 bagian tanah Hak Pengelolaan.

C. Jalan Penelitian

Pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan memenuhi langkah-langkah penelitian melalui tiga tahap, yaitu:

1. Langkah pertama pada tahap persiapan dilakukan dengan pengumpulan data sekunder, berupa peraturan perundang-undangan, literatur pendukung dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
2. Langkah kedua pada tahap pelaksanaan yaitu dengan mengumpulkan data dari
 - a. para nara sumber dengan cara wawancara dan sekaligus mencari informasi yang dapat memudahkan dan memperlancar pengumpulan data primer dari responden
 - b. para responden dengan menyampaikan kuesioner yang disampaikan secara langsung kepada para responden.
3. Langkah ketiga pada tahap akhir penyelesaian penelitian dilakukan berbagai kegiatan meliputi analisis data penelitian, dilanjutkan penulisan laporan awal dan konsultasi dengan dosen pembimbing tesis. Pada proses berikutnya ialah penyusunan laporan akhir.

D. Analisis Data

Data yang diperoleh dari responden dan nara sumber dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

diperoleh dalam kaitannya dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan

data yang bersifat kuantitatif dalam bentuk angka ditabulasikan terlebih dahulu untuk mempermudah dalam menganalisisnya. Analisis data kuantitatif disajikan berupa angka-angka mutlak dan dipersentasikan sehingga yang tercantum dalam tabel berupa distribusi frekuensi.

E. Kesulitan yang Dihadapi dan Cara Mengatasinya

Dalam melakukan penelitian ada beberapa kesulitan yang dihadapi. Meskipun demikian kesulitan ini tidak begitu mempengaruhi tujuan dari penelitian, sebab secara keseluruhan data yang diperlukan dapat diperoleh.

Adapun kesulitan tersebut adalah :

1. Hambatan yang ditemui dalam penelitian kepustakaan adalah jarangya literatur yang diperoleh berkaitan atau membahas mengenai surat perjanjian atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan, hal ini dapat diatasi dengan berusaha mencari data melalui tulisan-tulisan atau makalah-makalah dan media lain seperti internet maupun media elektronik lainnya.
2. Sulitnya menemui responden dikarenakan kesibukan mereka dalam menjalankan tugas dan kewajibannya yang terkadang tidak sesuai dengan rencana peneliti. Hal ini dapat diatasi dengan cara berusaha menunggu sampai responden selesai dan siap diwawancarai.
3. Kesibukan narasumber dan tempat narasumber yang satu dengan lainnya saling berjauhan, hal ini dapat diatasi dengan cara membuat janji dengan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://e-repository.ugm.ac.id/>

narasumber mengenai waktu pertemuannya sehingga dapat mempercepat penyelesaian penelitian.

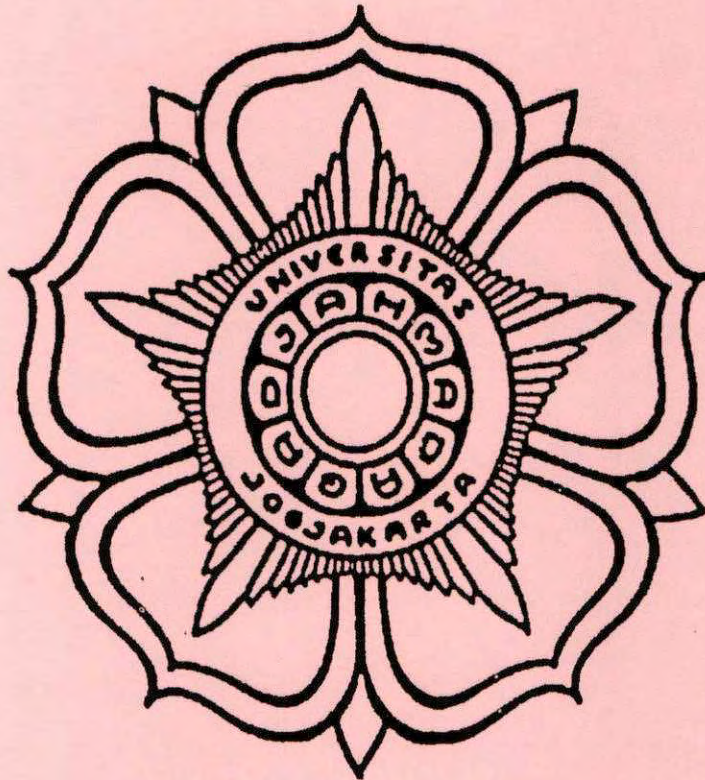


UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>



HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Kota Batam

Sebelum menjadi daerah otonom, Kotamadya Batam merupakan Kotamadya kedua di Propinsi Riau yaitu yang pertama Kotamadya Pekanbaru yang bersifat otonom, sedangkan Kotamadya Batam bersifat Administratif yang kedudukannya setingkat dengan Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II lainnya.

Sebelum terbentuknya Kotamadya Batam pada mulanya merupakan suatu Wilayah Kecamatan, yaitu Kecamatan Batam yang termasuk dalam Wilayah Administratif Kabupaten Tingkat II Kepulauan Riau.

Pada abad ke 18 Lord Minto dan Raffles dari kerajaan Inggris telah melakukan "Barter" dengan Pemerintah Hindia Belanda, sehingga Pulau Batam yang merupakan pulau kembar dengan Singapura diserahkan kepada Pemerintah Belanda. Luas wilayah Kotamadya Batam lebih kurang 1.647,83 Km² (seribu enam ratus empat puluh tujuh koma delapan puluh tiga kilometer persegi), yang terdiri dari lautan seluas 1.035,30 Km² (seribu tiga puluh lima koma tiga puluh meter persegi) dan daratan seluas 612,53 Km² (enam ratus dua belas koma lima puluh tiga meter persegi), sedangkan banyaknya pulau berjumlah 186 (seratus delapan puluh enam) buah dimana 80 (delapan puluh) buah telah dihuni dan 106 (seratus enam) buah pulau lagi masih kosong.

diantaranya ada 3 (tiga) buah pulau yang agak besar yaitu Pulau Batam dengan luas kurang lebih 415 Km² (empat ratus lima belas kilometer persegi), Pulau Bulan dan Kepala Jeri.

Wilayah Kotamadya Batam letaknya sangat strategis pada jalur pelayaran internasional yang paling ramai di dunia dengan jarak hanya 12,5 (dua belas koma lima) mil laut atau 20 Km (dua puluh kilo meter) dari Singapura serta pintu gerbang lalu lintas wisatawan yang keluar masuk dari/keluar negeri melalui pelabuhan laut Sekupang.

Guna pemantapan pengembangan sebagaimana fungsi Pulau Batam tersebut menjadi daerah industri dan perdagangan, alih kapal, penumpukan dan basis logistik serta pariwisata, maka dikeluarkan beberapa Surat Keputusan Presiden atau Menteri maupun Dirjen, sebagaimana periodisasi Pimpinan/Pengembangan Otorita Batam sebagai berikut :

a. Tahun 1969 – 1975

Adalah periode persiapan dan permulaan pengembangan, pada periode ini pengembangan Batam lebih ditujukan untuk menunjang kegiatan pertanian dan pencarian minyak lepas pantai dengan Ketua Otorita Batam Dr. Ibnu Sutowo, diantara periode tersebut telah keluar beberapa Keputusan Presiden antara lain :

1. Keputusan Presiden Nomor 65 Tahun 1970 tanggal 19 Oktober 1970 tentang Proyek Pengembangan Pulau Batam
2. Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 tanggal 26 Oktober 1971 tentang Pembangunan Pulau Batam dengan membentuk Badan Pimpinan

Daerah Industri (Badan Penguasa) dan Bertanggung-jawab kepada Presiden

3. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tanggal 22 November 1973 Tentang Seluruh Pulau Batam Dinyatakan sebagai Daerah Industri

Pada tanggal 26 Agustus 1974 pemerintah menunjuk beberapa lokasi di Sekupang, Batu Ampar dan Kabil di Pulau Batam sebagai Bonded Ware house dan menunjuk PT. Persero Batam sebagai penguasa Bonded Ware house.

Bonded Warehouse adalah sebuah sarana institusional dalam bidang perekonomian dan perdagangan yang mempunyai wilayah penguasaan tertentu dalam daerah pabean Indonesia atau sebagai suatu tempat untuk menyimpan, menimbun, meletakkan, mengemas dan/atau mengolah barang-barang yang berasal dari :

1. Luar daerah pabean Indonesia, tanpa terlebih dahulu dikenakan pungutan bea, cukai, pajak dan/atau pungutan negara lainnya sampai barang-barang tersebut dikeluarkan untuk tujuan impor.
2. Luar daerah pabean Indonesia, dengan tidak dikenakan pungutan bea, cukai, pajak dan/atau pungutan negara lainnya jika barang-barang dikeluarkan untuk tujuan diekspor tanpa diolah terlebih dahulu di dalam *Bonded Warehouse*
3. Dalam daerah pabean Indonesia, tanpa terlebih dahulu dikenakan pungutan bea, cukai, pajak dan/atau pungutan negara lainnya sampai barang-barang tersebut untuk tujuan ekspor



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Fungsi *Bonded Warehouse* adalah sebagai tempat mengembangkan tata

niaga perdagangan barang dalam rangka perdagangan internasional, mengusahakan kelancaran arus barang, mendekatkan kedudukan barang dari luar negeri ke daerah konsumen, menyimpan barang ekspor untuk tujuan pemasaran, pengolahan barang, meninggikan mutu dan menambah nilainya untuk dipasarkan.

b. Tahun 1975 – 1978

Adalah periode konsolidasi dimana dalam periode ini dititikberatkan untuk konsolidasi dan pemeliharaan prasarana-prasarana dan aset-aset yang ada, sehubungan dengan krisis yang timbul dalam Pertamina, dengan Ketua Otorita Batam Prof. Dr. Soermarlin.

Dalam periode ini telah keluar beberapa surat keputusan sebagai berikut :

1. Pada tahun 1975, karena adanya resesi dalam tubuh Pertamina, maka terjadilah pengalihan tanggung jawab pembangunan Daerah Industri Pulau Batam dari Pertamina ketangan Pemerintah.
2. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tanggal 19 Februari 1977 tentang Pengolahan dan Penggunaan Tanah di Pulau Batam
3. Pada tanggal 14 Mei 1977 dikeluarkan Surat Keputusan Menteri Perdagangan Nomor 147/Kpb/V/1977, Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/LML/1977 dan Surat Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.119/0/Phb/1977 tentang Pengembangan Lalu



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>.

Lintas Perdagangan Sesuai Kebijakan Pemerintah yang Dilaksanakan

oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

4. Surat Keputusan Ketua BKPM Nomor 1 Tahun 1978 tanggal 7 Februari 1978 tentang Pemberian Pelimpahan Wewenang Pengurusan dan Penilaian Permohonan Penanaman Modal di Pulau Batam
5. Pada tanggal 24 November 1978 pemerintah menetapkan seluruh wilayah Pulau Batam menjadi wilayah Bonded Ware house

c. Tahun 1978 – 1983

Yaitu periode pematapan rencana dan lanjutan pembangunan prasarana utama dengan ketua Otorita Batam Prof. DR. Ing. B.J Habibie. Periode ini rencana pengembangan disesuaikan dengan rencana strategi pembangunan nasional dan situasi ekonomi dunia yang sedang mengalami resesi.

Beberapa surat keputusan yang dikeluarkan dalam periode ini antara lain :

1. Keputusan Presiden Nomor 194/M/1978 tanggal 29 Agustus 1978 tentang Pengangkatan Prof. DR. Ing. B.J Habibie sebagai Ketua Otorita Batam dan Mayor Jendral TNI Soedarsono sebagai Ketua Badan Pelaksana.
2. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor M.01-PW-10-01-83 tanggal 7 Juni 1980 tentang Penetapan Pulau Batam Sebagai Daerah Berstatus Khusus di Bidang Keimigrasian.
3. Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 70/KP/I/1983 tanggal 19 Januari 1983 tentang Pelimpahan Wewenang di Bidang Perdagangan dan Koperasi.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

4. Keputusan Presiden Nomor 15 tahun 1983 tanggal 9 Maret 1983 tentang Kebijakan Pengembangan pariwisata, dalam hal ini pelabuhan laut dan udara di Pulau Batam ditetapkan sebagai pintu masuk wisatawan dari luar negeri.

d. Tahun 1983 sampai sekarang merupakan periode penanaman modal dan industri serta pengembangannya.

Tanggal 27 Desember 1983 diresmikan oleh Bapak Presiden Republik Indonesia prasarana-prasarana utama. Sejak periode tersebut daerah industri Pulau Batam mulai dipasarkan secara luas dan secara nyata sudah menunjukkan pengembangan dan hasilnya. Pada tahun 1984 menetapkan semua wilayah Pulau Batam ditambah pulau-pulau Janda Berias, Tanjung Sau, Ngenang, Kasem dan Moi-Moi sebagai Bonded Area.

Sejalan dengan perkembangan Pulau Batam tersebut oleh Otorita Batam, sesuai dengan periodisasi pembangunan dan pimpinannya maka dibentuklah “Kotamadya Batam” berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983, dalam hal ini wilayah pemerintahannya sama dengan Kecamatan Batam sebelum dibentuknya Kotamadya Batam tersebut dan membawahi 3 (tiga) Kecamatan yaitu Belakang Padang, Batam Barat dan Batam Timur.

Tentang penyelenggaraan pemerintahan, sebagai penjabaran dari Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983 telah keluar Keputusan Presiden Nomor 7 tahun 1984 tentang Hubungan Kerja antara Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada 2008 | Diunduh dari <http://eud-repository.ugm.ac.id/>

Dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1984 tersebut telah diatur

tentang koordinasi sebagai berikut :

Pasal 2, menyebutkan :

“Walikotamadya Batam, sebagai Kepala Wilayah adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan dalam arti memimpin pemerintahan membina kehidupan masyarakat Kotamadya Batam di semua bidang dan mengkoordinasikan bantuan dan dukungan pembangunan daerah industri Pulau Batam.”

Pasal 3 huruf F, menyebutkan :

“Walikotamadya Batam bersama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam secara periodik mengadakan rapat koordinasi dengan instansi-instansi pemerintah lainnya, guna mewujudkan sinkronisasi program diantara mereka dan sejauh mana mengenai pelaksanaan pembangunan, sarana, prasarana dan fasilitas lainnya yang diperlukan dalam rangka pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.”

Dalam hal ini telah ditunjuk sebagai Walikotamadya Batam yang pertama yaitu Ir. Rahman Draman yang menjabat sebagai Walikota selama periode 1984 – 1989. Sekarang Walikota Batam adalah Drs. H. Ahmad Dahlan dengan masa jabatan 2006 – 2011.

e. Tahun 1992

Dengan Keputusan Presiden Nomor 28 Tahun 1992 wilayah kerja Otorita Batam diperluas meliputi wilayah Barelang (Pulau Batam, Rempang, Galang dan pulau-pulau sekitarnya) dengan luas wilayah seluruhnya sekitar 715 Km

(tujuh ratus lima belas kilometer) atau 115 % (seratus lima belas persen dari luas Singapura).

f. Tahun 1998

Periode pengembangan pembangunan prasarana dan penanaman modal lanjutan dengan perhatian lebih besar pada kesejahteraan rakyat dan perbaikan iklim investasi. Sebagai ketua dijabat oleh Ismeth Abdullah

g. Tahun 1999 (Otonomi Daerah)

Implementasi Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2000, maka Batam yang semula sebagai Kota Administratif, statusnya berubah menjadi daerah otonom Kota Batam, yang mempunyai 20 (dua puluh) kewenangan daerah sama seperti daerah otonom lainnya di Indonesia.

Untuk itu struktur pemerintahan dan penataan wilayahnya juga mengalami perubahan. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2005, dinyatakan bahwa Kota Batam semula terdiri dari 8 (delapan) Kecamatan dan 51 (lima puluh satu) Kelurahan berubah menjadi 12 (dua belas) Kecamatan dan 64 (enam puluh empat) Kelurahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Luas dan Pembagian Wilayah Kota Batam

No	Kecamatan	Luas (KM2)	Kelurahan	Luas (KM2)
1	Belakang Padang	572.7	1.Pulau Terong	175.9
			2.Pacong	16.7
			3.Pemping	186.2
			4.Sekanak Raya	74
			5.Tanjung Sari	29.7
			6.Kasu	190.2
2	Bulang	482.1	1.Pantai Gelam	88.4
			2.Temoyong	87.4
			3.Pulau Setokok	160.1
			4.Batu Legong	79.9
			5.Bulang Lintang	60.8
			6.Pulau Buluh	5.5
3	Galang	2041.5	1.Pulau Abang	756.5
			2.Karas	200.4
			3.Sijantung	248.7
			4.Sembulang	125.2
			5.Rempang Cate	224.3
			6.Subang Mas	70.2
			7.Air Raja	21.5
			8.Galang Baru	394.7



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

UNIVERSITAS GADJAH MADA
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardiono, SH., MCL., MPA.
Sungai Beduk
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

			1. Tanjung Piayu	45.8
			2. Duriangkang	12
			3. Mangsang	10
			4. Muka Kuning	56.6
5	Nongsa	280.3	1. Ngenang	81.5
			2. Kabil	48.1
			3. Batu Besar	96.7
			4. Sambau	64
6	Sekupang	109.7	1. Tiban Baru	5.8
			2. Tanjung Riau	36
			3. Tiban Lama	14
			4. Tiban Indah	7.3
			5. Patam Lestari	8.6
			6. Sungai Harapan	3.3
			7. Tanjung Pinggir	34.7
7	Lubuk Baja	37.7	1. Baloi Indah	3.5
			2. Batu Selicin	1.3
			3. Kampung Pelita	1.4
			4. Lubuk Baja Kota	1.5
			5. Tanjung Uma	30
8	Batu Ampar	40.1	1. Tanjung Sengkuang	20.4
			2. Sungai Jodoh	2.4



			3.Batu Merah	15.9
			4.Kampung Seraya	1.4
9	Bengkong	19.1	1.Bengkong Laut	2.4
			2.Bengkong Indah	0.9
			3.Sadai	10.4
			4.Tanjung Buntung	5.4
10	Batam Kota	47.4	1.Teluk Tering	6.5
			2.Taman Baloi	4
			3.Sukajadi	3.4
			4.Belian	25.4
			5.Sungai Panas	3.2
			6.Baloi Permai	4.9
11	Sagulung	63.6	1.Tembesi	37.5
			2.Sungai Binti	6.3
			3.Sungai Lekop	5
			4.Sagulung Kota	1.4
			5.Sungai Langkai	4.3
			6.Sungai Pelunggut	9.1
12	Batuaji	61.4	1.Bukit Tempayan	1.7
			2.Buliang	2.7
			3.Kibing	14.2
			4.Tanjung Uncang	42.8



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, S.H., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

3.990

Sumber : Pemerintah Kota Batam, 2008

h. Tahun 2005 - sekarang

Pada periode ini, Pulau Batam dipasarkan secara luas dan secara nyata menunjukkan perkembangan dan hasilnya, peningkatan sarana dan prasarana, penanaman modal lanjutan serta kualitas lingkungan hidup. Sebagai ketua dijabat oleh Mustofa Widjaya.

Untuk lebih jelasnya periodisasi pengembangan Otorita Batam, dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 2

Periodisasi Pengembangan Otorita Batam

No	Tahun	Periodisasi dan Kepemimpinan
1	1969 – 1975	Pengembangan Batam lebih ditujukan untuk menunjang kegiatan pertanian dan pencarian minyak lepas pantai. Ketua : Dr. Ibnu Sutowo
2	1975 – 1978	Periode konsolidasi. Ketua : Prof. Dr. Soermarlin
3	1978 – 1983	Periode pematapan rencana dan lanjutan pembangunan prasarana utama Ketua : Prof. DR. Ing. B.J Habibie



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

UNIVERSITAS GADJAH MADA

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardiono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

1983 – Sekarang	Periode penanaman modal dan industri
	<p>serta pengembangannya.</p> <p>Tahun 1998 – 2005 diketuai oleh Ismeth Abdullah</p> <p>Tahun 2005 – sekarang diketuai oleh Mustofa Widjaya</p>

Sumber : Pemerintah Kota Batam, 2008

2. Kondisi Geografis

Kota Batam secara geografis mempunyai letak yang sangat strategis yaitu terletak di jalur pelayaran dunia internasional. Kota Batam berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam tahun 2004 – 2014, terletak antara 0° 25' 29" – 1° 15' 00" Lintang Utara dan 103° 34' 35" – 104° 26' 04" Bujur Timur dengan total wilayah darat dan wilayah laut seluas 3.990,00 Km² (tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh koma nol nol kilo meter persegi) dan berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Singapura dan Malaysia
- Sebelah Selatan : Kabupaten Lingga
- Sebelah Barat : Kabupaten Karimun dan Laut Internasional
- Sebelah Timur : Kabupaten Bintan dan Kota Tanjung Pinang

Wilayah Kota Batam merupakan bagian dari paparan kontinental. Pulau-pulau yang tersebar di daerah ini merupakan sisa-sisa erosi atau penyusutan daratan protersier yang membentang dari Semenanjung Malaysia/Singapura di



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eod.repository.ugm.ac.id/>

bagian Utara sampai dengan Pulau Moro dan Kundur serta Karimun di bagian Selatan.

Singapura dan Malaysia yang berada di sebelah utara Kota Batam, secara ekonomi makro memberikan pengaruh yang cukup signifikan dalam perekonomian Batam. Letak strategis Batam telah menjadi daya tarik bagi Singapura untuk merelokasikan aktivitas industri mereka ke Batam karena ketersediaan lahan yang cukup dan kemudahan investasi yang diberikan.

Sebelah selatan Kota Batam berbatasan dengan wilayah Kabupaten Lingga dan sebelah Barat dengan Kabupaten Karimun serta laut internasional. Karakteristik wilayah ini secara geografis tidak jauh berbeda begitu juga dari sisi sosio kulturalnya. Kabupaten Karimun merupakan wilayah pemekaran Kabupaten Kepulauan Riau (sekarang Kabupaten Bintan) yang pembentukannya bersamaan dengan Kota Batam. Daerah ini terkenal dengan industri pertambangan batu granit dan produksi perikanan yang juga merupakan kebutuhan bagi proses pembangunan Kota Batam.

Kota Tanjung Pinang dan Kabupaten Bintan terletak di sebelah timur Kota Batam. Kedua daerah ini memiliki keterkaitan emosional dan kultural dengan Kota Batam. Kota Tanjung Pinang merupakan ibukota Propinsi Kepulauan Riau sehingga menjadi pusat pemerintahan Propinsi. Kota ini juga memiliki potensi wisata yang cukup besar baik wisata bahari dan terutama wisata sejarah.

Keberadaan Pulau Penyengat sebagai salah satu icon budaya Melayu telah menjadikan kawasan ini tempat tujuan wisata yang cukup terkenal. Kabupaten



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://e-drepository.ugm.ac.id/>

Batam selain merupakan daerah yang kaya dengan sumber daya alam baik laut

dan darat terutama bauksit juga merupakan kawasan yang cukup kaya dengan hasil peternakan dan perkebunan. Produk hasil bumi ini turut memberikan andil bagi kebutuhan masyarakat Batam.

3. Penataan Ruang

Pada dasarnya ruang lingkup penyelenggaraan penataan ruang di Kota Batam meliputi pengaturan mengenai kegiatan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Untuk mendukung hal tersebut di atas, serta meningkatkan sistem penataan ruang yang lebih baik, telah diupayakan penggunaan teknologi informasi yaitu melalui penyelenggaraan penataan ruang Kota Batam yang berbasis pada sistem informasi, atau yang dikenal dengan Geographic Information System (GIS) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam.

Sejak diberlakukannya Otonomi Daerah pada tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) Pemerintah Kota Batam telah melakukan penyusunan RTRW Kota Batam melalui Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 20 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam tahun 2001 (dua ribu satu) sampai 2011 (dua ribu sebelas). Selaras dengan perkembangan Kota Batam dan pertimbangan RTRW Kota Batam tahun 2001 (dua ribu satu) sampai 2011 (dua ribu sebelas), baru meliputi pemanfaatan ruang di wilayah darat, maka Pemerintah Kota Batam pada tahun 2004 (Dua ribu empat) melalui persetujuan DPRD Kota Batam telah melakukan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eicd.repository.ugm.ac.id/>

penggantian atas Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2001 tersebut menjadi

Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam Tahun 2004 (dua ribu empat) sampai 2014 (dua ribu empat belas) meliputi pengaturan peruntukan matra darat dan laut dalam satu kesatuan yang integral.

Mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam Tahun 2004 (dua ribu empat) sampai 2014 (dua ribu empat belas) luas Kota Batam adalah 103.843,32 (seratus tiga ribu delapan ratus empat puluh tiga koma tiga puluh dua) hektar. Luas kawasan lindung Kota Batam sebesar 47.325,27 (empat puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh lima koma dua puluh tujuh) Hektar atau 45,57 % (empat puluh lima koma lima puluh tujuh persen) dan luas kawasan budi daya sebesar 56.517,95 (lima puluh enam ribu lima ratus tujuh belas koma sembilan puluh lima) hektar atau 54,43 % (lima puluh empat koma empat puluh tiga persen). Luas dan pemanfaatan lahan Kota Batam dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam dapat dilihat pada Lampiran nomor 2.

B. Gambaran Umum Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pihak ketiga yang mengadakan Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan Otorita Batam yang sudah dan yang belum terbit Sertipikat Hak Pengelolaannya. Jumlah responden 30 (tiga puluh) orang



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

yang berasal dari 6 (enam) kecamatan yaitu Kecamatan Lubuk Baja, Kecamatan

Batu Ampar, Kecamatan Nongsa, Kecamatan Sekupang, Kecamatan Sungai Beduk dan Kecamatan Sagulung. Gambaran umum mengenai responden sebagai berikut :

1. Umur responden

Umur responden bervariasi mulai dari umur 25 (dua puluh lima) tahun – 64 (enam puluh empat) tahun keatas. Jumlah terbanyak adalah responden berusia 30 (tiga puluh) tahun hingga 50 (lima puluh) tahun berjumlah 22 (dua puluh dua) orang (73,3%) urutan kedua responden berusia 51 (lima puluh satu) tahun keatas berjumlah 5 (lima) orang (16,7 %) urutan ketiga responden berusia 30 (tiga puluh) tahun kebawah berjumlah 3 (tiga) orang (10 %).

2. Jenis Kelamin Responden

Sebagian besar responden berjenis kelamin laki-laki. Dari 30 (tiga puluh) responden yang berjenis kelamin laki-laki sebanyak 24 (dua puluh empat) orang (80 %) sedangkan sisanya 6 (enam) orang (20 %) berjenis kelamin perempuan.

3. Pendidikan Responden

Tingkat pendidikan responden bervariasi mulai dari SD (Sekolah Dasar) hingga tingkat Perguruan Tinggi/Sarjana. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3

Pendidikan Responden

Pendidikan	Jumlah	% (persen)
SD	13	43,3
SLTP	5	16,7
SMU	9	30
Sarjana	3	10
Jumlah	30	100

Sumber : Data Primer, 2008

Dari tabel tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa tingkat pendidikan responden masih relatif rendah, karena sebagian besar responden berpendidikan SD yaitu 13 (tiga belas) orang.

4. Pekerjaan Responden

Pekerjaan dari responden urutan pertama adalah pengusaha yaitu 21 (dua puluh) satu orang (70 %), urutan kedua adalah ibu rumah tangga 5 (lima) orang (16,7 %) dan urutan ketiga adalah pegawai swasta yaitu 4 (empat) orang (13,3 %).

5. Asal Perolehan Tanah Hak atas Tanah Bagian di Atas Tanah Hak Pengelolaan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://eprints.repository.ugm.ac.id/>

Dari jawaban responden diketahui ada 2 (dua) cara responden memperoleh

Hak atas Tanah Bagian di Atas Tanah Hak Pengelolaan yaitu dari membeli dan permohonan ijin.

6. Bukti Pemilikan/penguasaan Tanah Bagian di Atas Tanah Hak Pengelolaan

Dari jawaban responden diketahui bahwa bukti pemilikan tanah bagian di atas tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai responden ada 2 (dua) macam yaitu Gambar Penetapan Lokasi (PL) beserta Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak sebanyak 17 (tujuh belas) orang (56,7 %), dan sertifikat Hak Guna Bangunan sebanyak 10 (sepuluh) orang (33,3 %) dan sertifikat Hak Milik sebanyak 3 (tiga) orang (10 %).

C. Landasan Hukum Otorita Batam Mengadakan Perjanjian dengan Pihak Ketiga Sebelum dan Sesudah Terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam mendukung Pembangunan Nasional yang ditetapkan melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam yang kemudian dipertegas lagi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Eksistensi Hak Pengelolaan di Batam secara yuridis berdasarkan pada

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, yang menetapkan Pulau Batam sebagai wilayah Provinsi Riau menjadi daerah industri, yang selanjutnya disebut sebagai daerah industri Pulau Batam.

Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, maka pembinaan, pengendalian dan pengusahaan daerah industri Pulau Batam, masing-masing diselenggarakan oleh dan dipertanggung-jawabkan kepada :

- a. Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam
- b. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
- c. Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam

Untuk itu berkaitan dengan peruntukan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 menyebutkan bahwa 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.

Selanjutnya Pasal 6 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 menegaskan, bahwa hal-hal yang bersangkutan dengan penguasaan tanah di dalam wilayah Daerah Industri Pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut pada Pasal 6 ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang agraria dengan ketentuan sebagai berikut :



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

1. Seluruh area tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan Hak Pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
2. Hak Pengelolaan ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, untuk :
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
 - b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugas
 - c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan UUPA
 - d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan

Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Batam, dilihat dari perumusan kewenangan Hak Pengelolaan yang ditetapkan, mengacu pada Hak Pengelolaan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan-selanjutnya dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Pasal 7 menyatakan bahwa apabila diperlukan untuk melakukan kegiatan-kegiatan bagi pengembangan Pulau Batam sebagai daerah industri, maka atas usul Otorita Batam wilayah-wilayah tertentu di dalam Daerah Industri Pulau Batam dapat ditetapkan sebagai wilayah-wilayah usaha *bonded warehouse* sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Pemerintah Nomor 20 Tahun 1972 yang diberikan kepada pengusaha Daerah Industri Pulau Batam.

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 kemudian diperkuat kembali dengan terbitnya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam yang memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Janda Berias, Tanjung Sau, Nginang dan Pulau Kasom. Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh Otorita Batam yaitu :

- a. Hak Pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu selama tanah digunakan untuk kepentingan penerima hak dan terhitung sejak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat
- b. Hak Pengelolaan diberikan kepada penerima hak untuk dipergunakan sebagai pengembangan daerah industri, pelabuhan, pariwisata, pemukiman, peternakan, perikanan dan lain-lain usaha yang berkaitan dengan itu
- c. Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak demikian pula pemindahan penduduk ke tempat pemukiman baru
- d. Penerima hak untuk pemberian Hak Pengelolaan tersebut diharuskan membayar biaya administrasi sebagai berikut :
 1. Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) disetor ke kas negara dan harus dilunaskan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal surat keputusan ini



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada 2008 | Diunduh dari <http://etd.depositary.ugm.ac.id/>

2. Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) disetor ke Bank Rakyat Indonesia

atas rekening Yayasan Dana Landreform

- e. Dalam rangka pemberian Hak Pengelolaan, tanah yang telah dibebaskan dari hak-hak rakyat harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 untuk kemudian dilakukan pengukuran oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat
- f. Terhadap areal tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan dan telah dilakukan pengukuran sehingga telah dapat diketahui luasnya dengan pasti harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk demikian dapat dikeluarkan sertifikat-sertifikat tanda bukti hak menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966
- g. Hak Pengelolaan yang telah diterbitkan sertifikat tanda bukti haknya memberikan wewenang kepada Otorita Batam untuk :
 1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah
 2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
 3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
 4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tanah dari pihak ketiga.
- h. Tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan harus dipelihara sebaik-baiknya



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

i. Pemindahan hak atas tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan ini

kepada pihak lain dalam bentuk apapun tidak diperbolehkan kecuali dengan Izin Menteri Dalam Negeri c/q Direktorat Jendral Agraria

- j. Penerima hak wajib mengembalikan areal tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan tersebut seluruhnya atau sebagian kepada Negara, apabila areal tanah tersebut tidak lagi dipergunakan untuk keperluan sebagaimana mestinya
- k. Pemberian Hak Pengelolaan dapat ditinjau kembali atau dibatalkan apabila antara lain :
1. Luas tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan tersebut ternyata melebihi keperluan
 2. Tanah tersebut sebagian atau seluruhnya tidak dipergunakan, dipelihara sebagaimana mestinya
 3. Salah satu syarat atau ketentuan dalam surat keputusan ini tidak dipenuhi sebagaimana mestinya
- l. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian Hak Pengelolaan ini menjadi beban/tanggungan sepenuhnya penerima hak

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dengan urutan yaitu Keputusan Presiden Nomor 45 Tahun 1978, Keputusan Presiden Nomor 58 Tahun 1989, Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998, Keputusan Presiden Nomor 113 tahun 2000 dan terakhir Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Menurut Pasal 4 Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005, Otorita

Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bertanggung jawab atas pengembangan, pertumbuhan Daerah Industri Pulau Batam dan bertugas sebagai berikut :

- a. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri
- b. Merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusahaan instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya
- c. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan dan pengalihan kapal (transshipment) di Pulau Batam
- d. Menampung dan meneliti permohonan izin usaha-usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukannya kepada instansi-instansi yang bersangkutan
- e. Menjamin agar tata cara perizinan dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam mendirikan dan menjalankan usaha di Pulau Batam dapat berjalan lancar dan tertib, segala sesuatunya untuk dapat menumbuhkan minat para pengusaha menanamkan modalnya di Pulau Batam tersebut.

Menurut Agus Setyadi, S.H selaku Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Batam, dalam penyelenggaraan Hak Pengelolaan, wewenang pengaturan mengenai peruntukan dan penggunaan tanah adalah menjadi tanggung jawab pemegang Hak Pengelolaan yaitu Badan Otorita Batam, status tanah di kawasan Otorita Batam bersifat khusus, berbeda dengan tanah negara lainnya di luar kawasan Otorita Batam.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Kekhususan ini terikat dan proses pemberian bagian Hak Pengelolaan

kepada pihak ketiga, penerbitan, perpanjangan dan peralihan hak yang harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Otorita Batam sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Apabila hak atas tanah bagian Hak Pengelolaan tersebut hapus, maka tanah diserahkan kembali kepada Otorita Batam atau dikuasai kembali oleh Otorita Batam sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 30, Pasal 36, Pasal 38, Pasal 50 dan Pasal 56. Jadi hubungan hak atas tanah dengan tanah yang dialokasikan oleh Otorita Batam tidak menjadi putus meskipun Hak Pengelolaan telah dibebani hak lain.

Salah satu kewenangan terpenting yang diberikan atas suatu Hak Pengelolaan adalah kewenangan untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan. Kewenangan demikian dibatasi oleh ketentuan tertentu yakni harus dilakukan dengan perjanjian tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.

Tidak dapat dipungkiri bahwa Pulau Batam terkenal dengan perkembangan industri dan properti yang begitu pesat. Dalam penyerahan bagian-bagian Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, terutama untuk memacu pertumbuhan daerah sehingga ada kewajiban untuk melakukan pembangunan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://eud.repository.ugm.ac.id/>

dalam tempo waktu 2 (dua) tahun dengan ancaman pembatalan alokasi lahan bila tidak melaksanakan kewajiban yang dipersyaratkan dalam perjanjian.

Kewenangan Otorita Batam hanya sebatas menyerahkan bagian dari tanah-tanah Hak Pengelolaan yang dikuasakan kepadanya dan pemberian hak atas bagian-bagian dari Hak Pengelolaan tetap dilakukan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

Muchrizal selaku Wakil Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Batam Prosedur menjelaskan prosedur perolehan hak atas tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pihak ketiga melalui Otorita Batam dan pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam yang merupakan sarana dalam memberikan kepastian hukum adalah sebagai berikut :

1. Pihak ketiga mengajukan permohonan kepada Ketua Otorita Batam dengan melengkapi persyaratan antara lain Anggaran Dasar Perusahaan berikut Perubahan-perubahannya disertai dengan Keputusan Menteri mengenai pengesahan Anggaran Dasar dan identitas diri masing-masing Direksi dan Komisaris, bila perseorangan melampirkan identitas diri. Kemudian maksud dari permohonan lahan, peruntukan, luas, lahan, letaknya, rencana pembangunan dan kesanggupan pendanaan
2. Kemudian permohonan tersebut akan dievaluasi oleh Tim yang ditunjuk oleh Ketua Otorita Batam
3. Apabila permohonan pihak ketiga telah disetujui, maka pihak ketiga membayar uang muka, kemudian Otorita Batam akan menerbitkan Ijin Prinsip



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

yang intinya kesediaan bagi Otorita Batam untuk mencadangkan lokasi yang terperinci luas areanya, lokasinya, peruntukannya

4. Dilanjutkan pengukuran lapangan oleh Tim yang ditunjuk oleh Otorita Batam
5. Setelah pengukuran selesai, maka dari hasil pengukuran tersebut Otorita Batam akan mengeluarkan Faktur Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang pungutan dan tarifnya ditetapkan oleh Ketua Otorita Batam sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977. Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita tersebut dapat dicicil atau diangsur yakni 5 (lima) tahun, 10 (sepuluh) tahun dan 15 (lima belas) tahun.
6. Dalam waktu yang bersamaan Otorita Batam menerbitkan Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan atas Pengalokasian Tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan. Besarnya faktur jaminan tersebut adalah 2,5 % (dua koma lima persen) dari jumlah Uang Wajib Tahunan Otorita atas luas tanah yang dimohon dan dapat ditarik kembali apabila kewajiban pembangunan telah dipenuhi
7. Kemudian Otorita Batam akan mengeluarkan Gambar Penetapan Lokasi (PL) tanah yang dialokasikan berisi nama pihak ketiga (penerima hak), koordinat titik patok, luas lahan, row jalan sekitarnya, letak lokasi dan wilayah yang identik dengan Surat Ukur di Badan Pertanahan Nasional.
8. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya, menyebutkan bahwa setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh Pemegang Hak Pengelolaan, baik

yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan. Kemudian Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 menyebutkan perjanjian tersebut memuat keterangan antara lain :

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan
 - b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud
 - c. Jenis penggunaannya
 - d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya
 - e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan
 - f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya
 - g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.
9. Kemudian dikeluarkan penetapan lokasi dengan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Surat Keputusan ini diterbitkan apabila pihak ketiga telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 (tiga puluh) tahun
 10. Selanjutnya Otorita Batam akan mengeluarkan Surat Rekomendasi yang akan ditujukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batam



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

guna proses pensertipikatan baik sertipikat hak atas tanah Hak Milik, Hak

Guna Bangunan maupun Hak Pakai dengan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemerintah Kota Batam sudah merekomendasikan lahan seluas 1.332,260 hektar dari 5.145,35 hektar lahan bermasalah untuk diterbitkan Hak Pengelolaan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam. Permasalahan tersebut antara lain pengelolaan lahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Batam dan/atau penyerahan alokasi lahan oleh Otorita Batam kepada pihak ketiga belum didaftarkan Hak Pengelolaannya. Namun disini penulis hanya menitikberatkan pada pengalokasian lahan yang sudah dan belum diterbitkan sertipikat Hak Pengelolaannya.

Dari luas Pulau Batam sebesar 41.500 hektar, Otorita Batam telah mengalokasikan lahan untuk sektor perumahan sebesar 9.646 hektar atau 39,85 persen.

Prosedur pemberian hak atas bagian tanah Hak Pengelolaan baik yang sudah bersertipikat Hak Pengelolaannya ataupun belum bersertipikat Hak Pengelolaannya, menurut Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam yaitu Agus Setyadi, SH.MH telah dilaksanakan oleh Otorita Batam berdasarkan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah antara lain :

1. Pasal 22 ayat (2) : Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

berdasarkan atas usul pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini adalah Otorita Batam.

2. Pasal 26 ayat (2) : Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini adalah Otorita Batam. Perpanjangan hak harus berdasarkan persetujuan Otorita Batam setelah membayar lunas Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita 30 (tiga puluh) tahun
3. Pasal 34 ayat (7) : Peralihan hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan harus berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini adalah Otorita Batam
4. Jika Hak Guna Bangunan hapus atau tidak diperpanjang maka tanah diserahkan kembali kepada Otorita Batam

Namun, khusus yang belum bersertipikat Hak Pengelolaan menurut Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam yaitu Agus Setyadi, SH.MH dalam praktik dilakukan secara simultan. Maksudnya bahwa proses pemberian tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan dilakukan secara bersama-sama dengan proses pensertipikatan Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini telah berjalan 20 (dua puluhan) tahun dan oleh Kantor Pertanahan setempat. Pensertipikatan tanah di atas tanah bagian Hak Pengelolaan tersebut telah banyak diterbitkan namun dengan syarat sertipikat Hak Pengelolaan tersebut telah diterbitkan.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Secara yuridis landasan hukum bagi Otorita Batam untuk menyerahkan

bagian tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan dengan mengadakan perjanjian dengan Pihak Ketiga sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 baik sebelum dan sesudah terbitnya sertipikat Hak Pengelolaan adalah didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Jadi menurut Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam yaitu Agus Setyadi, SH.MH perlu ditegaskan bahwa kewenangan yang diberikan kepada Otorita Batam hanyalah sebatas menyerahkan tanah di atas bagian dari tanah Hak Pengelolaan sedangkan pemberian hak atas bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan tersebut tetap dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan Perundang-undangan.

Namun penelitian yang dilakukan di lapangan oleh penulis menunjukkan bahwa masih banyak responden (pihak ketiga) yang terbentur masalah pada saat pengurusan sertipikat hak atas tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan di Kantor Badan Pertanahan setempat yang akan penulis uraikan lebih lanjut dampaknya pada Sub Bab berikut tesis ini.

D. Kedudukan Surat Perjanjian tentang Pengalokasian Lahan antara Otorita Batam dengan Pihak Ketiga Sebelum dan Sesudah Terbitnya Hak Pengelolaan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Seperti diketahui Hak Pengelolaan merupakan gempilan hak menguasai

dari negara maka hanya tanah negara yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan dapat terjadi melalui 2 (dua) macam proses yaitu konversi dari hak yang lama dan penetapan pemerintah.

Pemberian Hak Pengelolaan atau hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak atau pejabat yang berwenang. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dinyatakan pejabat yang berwenang adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Sebelum berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 ini pelimpahan pemberian hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 yaitu dilakukan oleh Gubernur/Bupati/Walikota sebagai wakil pemerintah. Penunjukan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota sebagai pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah itu patut dipahami, mengingat Badan Pertanahan Nasional adalah kepanjangan tangan dari pemerintah dan hal ini dinyatakan secara tegas dalam Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tatakerja Lembaga Pemerintah Non Departemen yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2005. Di dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eud.repository.ugm.ac.id/>

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud di atas, maka BPN

menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan rencana nasional secara makro di bidangnya
- b. Perumusan kebijakan di bidangnya untuk mendukung pembangunan secara makro
- c. Penetapan sistem informasi di bidangnya
- d. Penetapan persyaratan akreditasi lembaga pendidikan dan sertifikasi lembaga profesional/ahli serta persyaratan jabatan di bidangnya
- e. Penetapan kerangka dasar kadastral nasional dan pelaksanaan pengukuran kerangka dasar kadastral orde I dan II
- f. Penetapan standar administrasi pertanahan dan pedoman biaya pelayan pertanahan

Sedangkan wewenang BPN lainnya adalah :

- a. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan tertentu di bidang pertanahan
- b. Merumuskan standar penyediaan, peruntukkan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan tanah serta pengawasan pelaksanaannya
- c. Merumuskan standar tata laksana pelayanan pertanahan, alat bukti kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah
- d. Menetapkan kriteria tata guna tanah dalam rangka perubahan fungsi ruang kawasan

Berdasarkan fungsi dan wewenang BPN tersebut di atas, BPN mempunyai kewenangan membuat peraturan-peraturan hukum secara nasional di bidang



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada 2008. Diunduh dari <http://eid.repositori.ugm.ac.id/>

pertanahan dan tentunya peraturan hukum tersebut wajib ditaati oleh pemegang

Hak Pengelolaan.

Lebih lanjut tentang tatacara pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Bab III Pasal 67 sampai dengan Pasal 75 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. Dengan berlakunya peraturan ini maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 dinyatakan tidak berlaku.

Pada prinsipnya penyerahan bagian dari Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dengan hak tertentu *mutatis mutandis* sama dengan permohonan pemberian hak atas tanah, hanya berkaitan dengan alas haknya dibuktikan dengan perjanjian tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf b Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diberi wewenang untuk

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
- c. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan
- d. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan

Hak Pakai sesuai dengan Pasal 43 UUPA

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya mengatur bahwa setiap penyerahan tanah yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik disertai ataupun tidak



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, diwajibkan mengadakan suatu perjanjian tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Perjanjian mengenai penyerahan dan penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga disertai dengan syarat-syarat serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak pengelolaan serta pendaftarannya menyebutkan bahwa perjanjian tersebut memuat keterangan antara lain :

- a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan
- b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud
- c. Jenis penggunaannya
- d. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya
- e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan
- f. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya
- g. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://eud.repository.ugm.ac.id/>

Pada awalnya praktik pemberian tanah bagian di atas Hak Pengelolaan

dengan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada pihak ketiga dapat dibuat dalam surat di bawah tangan maupun dengan akta notariil yang dibuat dihadapan seorang notaris dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. apabila luas tanah bagian di atas tanah Hak Pengelolaan yang dibagikan kepada pihak ketiga lebih dari 2 Ha (dua hektar), maka Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dibuat di hadapan Notaris
- b. apabila luas tanah bagian di atas tanah Hak Pengelolaan yang dibagikan kepada pihak ketiga kurang dari 2 Ha (dua hektar), maka Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dibuat di bawah tangan

Namun Muchrizal selaku Wakil Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Batam mengatakan bahwa ada kebijakan baru yang dimulai dari bulan Juni 2007 (dua ribu tujuh), yaitu apabila permohonan yang diajukan oleh pihak ketiga kepada Ketua Otorita Batam dengan maksud untuk permohonan lahan yang diajukan setelah bulan Juni 2007 (dua ribu tujuh), maka Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://eud-repository.unma.ac.id/>

Batam cukup dibuat di bawah tangan, kecuali permohonan yang diajukan kepada

pihak ketiga kepada Ketua Otorita Batam dengan maksud untuk permohonan lahan yang diajukan sebelum berlakunya kebijakan tersebut tetap dibuat dihadapan notaris.

Pada prinsipnya kontrak atau yang sering disebut sebagai perjanjian adalah serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Adapun syarat-syarat sahny suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut :

- a. adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
- b. kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
- c. harus ada hal tertentu
- d. harus ada suatu sebab yang halal

Berikut ini penjelasan mengenai kedudukan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam baik sebelum dan sesudah terbitnya sertikat Hak Pengelolaan ditinjau dari syarat-syarat sahny suatu perjanjian dan asas-asas perjanjian.

1. Syarat-syarat sahny suatu perjanjian

Ad.1 Kata Sepakat

Kata sepakat dalam perjanjian adalah pertemuan atau perseusuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Dalam Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://lib.ugm.ac.id/e-library/ugm-oid/>

Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan

Daerah Industri Pulau Batam ada 2 (dua) pihak yaitu pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) sedangkan pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

Kehendak dari pihak ketiga dinyatakan melalui surat Permohonannya, dan dimengerti oleh pihak pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Otorita Batam. Dan apabila pihak Otorita Batam menyetujui dan menyatakan menerima atau menyetujuinya, maka timbul kata sepakat.

Dengan demikian, orang dapat mengatakan bahwa suatu pernyataan adalah suatu penawaran apabila hal itu sampai pada orang yang diberikan penawaran, sedang pernyataan itu sendiri haruslah diartikan sebagai suatu tanda yang dapat diketahui dan dimengerti oleh lawan janjinya.

Pernyataan kata sepakat antara pihak ketiga dan pihak Otorita Batam dalam Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dapat dilihat dalam premisse perjanjian tersebut yang garis besarnya berbunyi sebagai berikut :

"1. Bahwa Pihak Pertama berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres R.I.) nomor : 41 Tahun 1973 (seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia (Jo. Keppres R.I.) nomor : 28 Tahun 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia (Jo. Keppres R.I.) nomor : 94 Tahun 1998 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia (Jo. Keppres R.I.) nomor : 113 Tahun 2000 (dua ribu), adalah selaku pemegang Hak



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Pengelolaan di Wilayah Pulau Batam, Pulau Rempang, Pulau Galang (Barelang) telah menyetujui hasrat Pihak Kedua untuk memperoleh hak atas tanah atas bagian tanah daripada hak pengelolaan dan bermaksud untuk meneadangkan dan/atau mengalokasikan tanah kepada Pihak Kedua sejak tanggal lima belas Nopember dua ribu satu (15-11-2001).

2. Bahwa sejak Pihak Kedua menyatakan menerima tanah yang telah dialokasikan, belum pernah diadakan suatu perjanjian tertulis sebagaimana disyaratkan oleh peraturan Perundang-undangan; Berkenaan dengan hal tersebut para pihak sepakat membuat perjanjian dengan menggunakan ketentuan dan syarat sebagai berikut” (Lampiran nomor 3).

Ad.2 Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian berikut berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*).

Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni :

- 1) orang yang belum dewasa
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Dikudat dari <http://eid.ugm.ac.id>

dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah.

Dalam membuat Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, masing-masing para pihak telah cakap bertindak dalam melakukan perbuatan hukum yaitu : (Lampiran nomor 3)

1. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 yang diperkuat kembali dengan terbitnya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam yang memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Janda Berias, Tanjung Sau, Nginang dan Pulau Kasom
2. Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf b Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diberi wewenang untuk :
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
 - c. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan
 - d. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan Pasal 43 UUPA



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Ad.3 Suatu Hal Tertentu

Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu (*certainty of term*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Istilah barang yang dimaksud disini apa yang dalam Bahasa Belanda disebut sebagai *Zaak*. *Zaak* dalam Bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan. Mengenai syarat suatu hal tertentu ini dapat dilihat dalam Lampiran nomor 3 Pasal 1.

Ad.4 Kausa Hukum yang halal

Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu

sendiri. Dalam Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tujuannya yaitu pihak Otorita Batam selaku Pemegang Hak Pengelolaan menghendaki dana yang akan digunakan untuk infrastruktur Kota Batam melalui Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita Batam dengan mencadangkan dan/atau mengalokasikan tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan sedangkan pihak ketiga menghendaki dan memerlukan tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam yang digunakan sesuai dengan sifat dan menurut ketentuan yang ditetapkan oleh pihak Otorita Batam (lihat Lampiran nomor 3 Pasal 1, Pasal 3, Pasal 6).

2. Asas-asas Perjanjian

Selain harus dipenuhinya syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat asas yang penting yang menguasai perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya perjanjian dan asas itikad baik

Berikut ini diuraikan penjelasan mengenai asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya perjanjian dan asas itikad baik dalam Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Ad.1. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang mempunyai kebebasan untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengakui asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Dalam perkembangannya, ternyata kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sulit (jika dikatakan tidak mungkin) dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul-betul seimbang dan sejajar. Pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi seringkali memaksakan kehendaknya, dengan demikian ia dapat mendikte pihak lainnya untuk mengikuti kehendaknya dalam perumusan isi perjanjian. Dalam keadaan demikian, pemerintah atau negara seringkali melakukan intervensi atau pembatasan kebebasan berkontrak dengan tujuan untuk melindungi pihak yang lemah. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sendiri sebenarnya membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sah nya perjanjian yang harus memenuhi kondisi yaitu sepakat para pihak, kecakapan membuat perjanjian, adanya objek tertentu, adanya kausa hukum yang halal.

Bentuk Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

dituangkan dalam bentuk perjanjian standar, sehingga menyebabkan

kepentingan pihak ketiga kurang terlindungi, karena :

- a. Pihak Otorita Batam sebagai pihak pemegang Hak Pengelolaan melaksanakan perjanjian tersebut, sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan tidak memberikan kesempatan bagi pihak ketiga untuk mengadakan tawar menawar mengenai isi perjanjian
- b. Penetapan hak dan kewajiban antara Otorita Batam dengan pihak ketiga di dalam surat perjanjian tersebut dibakukan secara sepihak
- c. Karena posisi tawar menawar pihak ketiga yang sangat membutuhkan tanah bagian di atas tanah Hak Pengelolaan secara terpaksa menerima isi dari Surat Perjanjian tersebut secara keseluruhan (lihat Lampiran 3).

Ad.2. Asas Konsensualisme

Berdasarkan asas konsensualisme, perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak mengenai hal-hal pokok.

Asas konsensualisme suatu perjanjian, timbul sejak detik tercapainya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Dengan kata lain, asas konsensualitas ini mensyaratkan bahwa perjanjian itu telah sah jika tercapai sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak membutuhkan lagi formalitas. Dalam Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Industri Pulau Batam telah dipendukungnya asas ini antara Otorita Batam dan pihak ketiga.

Ad.3. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak

Menurut asas ini kesepakatan para pihak mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan adanya konsensus dari pihak itu, kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Asas ini dapat dilihat dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang berbunyi sebagai berikut

Dengan telah dialokasikannya tanah tersebut, maka segala akibat yang timbul daripadanya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua dan Pihak Kedua menyatakan menerima akan hal ini (Lihat Lampiran nomor 3).

Ad.4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Di dalam asas ini ditentukan bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Asas itikad baik dalam Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas

Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah pelaksanaan suatu perjanjian harus berjalan sesuai dengan mestinya, sesuai dengan ukuran objektif masyarakat. Hal ini adalah untuk menjamin kepastian hukum, sebab dengan adanya pelaksanaan perjanjian secara itikad baik tidak akan terjadi suatu penyimpangan terhadap suatu perjanjian di dalam pelaksanaannya

Itikad baik subjektif merupakan kejujuran pada saat mulainya suatu perhubungan hukum. Berdasarkan hal tersebut, maka asas itikad baik subjektif menjadi tolok ukurnya adalah keadaan kejiwaan seseorang pada waktu permulaan perhubungan hukum. Hal ini dapat dilihat pada saat pihak ketiga pertama kali memohon tanah bagian di atas tanah Hak Pengelolaan. Pada saat ini, menurut Muchrizal, selaku Wakil Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam biasanya diberitahu sesungguhnya bahwa tanah tersebut belum ada Hak Pengelolaannya.

Menurut Irsal Zeda selaku Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Batam berpendapat bahwa kedudukan dari Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah secara substansi adalah tidak sah. Menurut beliau, dalam surat perjanjian merupakan perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini adalah Otorita Batam dengan pihak ketiga yang objeknya adalah tanah bagian di atas tanah Hak Pengelolaan. Bila perjanjian tersebut sudah ada sertipikat Hak



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Pengelolaannya tentu saja perjanjian tersebut sah, karena wewenang Otorita Batam

muncul setelah sertipikat Hak Pengelolaan terbit. Sebaliknya perjanjian yang dibuat sebelum ada sertipikat Hak Pengelolaannya adalah tidak sah secara substansinya karena pemegang Hak Pengelolaan yaitu Otorita Batam belum ada haknya tetapi telah membagi-bagikan kepada pihak ketiga.

Namun menurut Yondri Darto, S.H salah satu Notaris di Batam dan juga selaku Ketua INI Kepulauan Riau menjelaskan bahwa Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang dibuatnya selama ini adalah sah dan telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut beliau, tidak ada kewajiban bagi seorang Notaris untuk melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam ataupun Otorita Batam apakah tanah bagian di atas Hak Pengelolaan yang diperjanjikan telah bersertipikat Hak Pengelolaan atau belum. Hal ini tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Demikian juga dengan Anly Cenggana, selaku Notaris di Batam. Beliau sependapat dengan pendapat Yondri Darto, S.H. tersebut. Karena dalam pembuatan dan penandatanganan Surat Perjanjian tersebut telah sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Menurut Anly Cenggana, S.H lain halnya bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Jual Beli sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat

Pembuat Akta Tanah, yang mengatur kewajiban bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu sebelum suatu perbuatan hukum dilakukan.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas, maka menurut penulis kedudukan dari Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang dibuat sesudah terbitnya sertifikat Hak Pengelolaannya adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Kewenangan Otorita Batam hanya sebatas menyerahkan bagian dari tanah-tanah Hak Pengelolaan yang dikuasakan kepadanya berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf b Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
 - c. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan
 - d. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan Pasal 43 UUPA
2. Jika dilihat dari segi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas perjanjian, maka dalam membuat Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

maka syarat dan asas dari perjanjian telah terpenuhi.

3. Hak Pengelolaan telah didaftarkan, karena tanggal pendaftaran merupakan saat lahir atau terjadinya Hak Pengelolaan

Sedangkan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang dibuat sebelum terbitnya sertifikat Hak Pengelolaanya adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pertimbangan bahwa Hak Pengelolaan lahir atau ada pada saat dilaksanakan pendaftaran dalam daftar buku tanah di Kantor Pertanahan. Di Kota Batam tanah Hak Pengelolaan belum seluruhnya didaftarkan. Dengan demikian bagi tanah-tanah Hak Pengelolaan yang belum terdaftar yang merupakan objek dalam Surat Perjanjian secara yuridis masih berstatus tanah negara yaitu sama sekali bebas dari hak-hak seseorang.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 9 ayat (1) huruf b Hak Pengelolaan termasuk salah satu objek pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan untuk memberi kepastian hukum terhadap hak atas tanah yakni memberi kemungkinan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Dalam kaitannya dengan Hak Pengelolaan oleh Otorita Batam, maka pendaftaran Hak Pengelolaan itu adalah sangat penting khususnya dalam hal menggunakan kewenangannya yang melekat pada hak tersebut antara lain menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga.



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Dampak yang belum bersertipikat berikutnya dari penyerahan tanah

bagian di atas tanah Hak Pengelolaan itu menyebabkan investasi di Batam terganggu, karena tidak memberikan kepastian hukum kepada para investor baik dari luar negeri maupun dari dalam negeri sehingga tidak memberikan rasa aman akan haknya dalam menginvestasikan dananya .

Dampak belum diterbitkannya sertipikat Hak Pengelolaan menimbulkan rasa ketidakpercayaan akan hukum serta janji-janji yang diberikan oleh Otorita Batam kepada pihak ketiga karena dinilai tidak bertanggung jawab atas pemberian tanah di atas tanah Hak Pengelolaan yang telah menyebabkan kerugian, antara lain kerugian waktu, tenaga dan biaya.

Dampak belum diterbitkannya sertipikat Hak Pengelolaan menyebabkan harga tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat lebih murah dibandingkan dengan harga tanah dan/atau bangunan yang telah bersertipikat, karena selain sertipikat itu bisa dijadikan jaminan hutang ke bank pinjaman modal kerja juga mudah untuk dijualbelikan.

Perlindungan hukum untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga terhadap tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan yaitu bagi pihak ketiga yang ingin melakukan investasi di atas bagian tanah Hak Pengelolaan harus memilih dan menentukan terlebih dahulu bagian tanah yang telah didaftarkan Hak Pengelolaannya di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan foto copy Gambar Penetapan Lokasi baik melalui jasa Notaris atau langsung ke Kantor Pertanahan setempat. Terhadap tanah yang telah didaftarkan Hak Pengelolaannya, pihak ketiga tidak akan mendapat kendala dalam proses pendaftaran hak atas



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

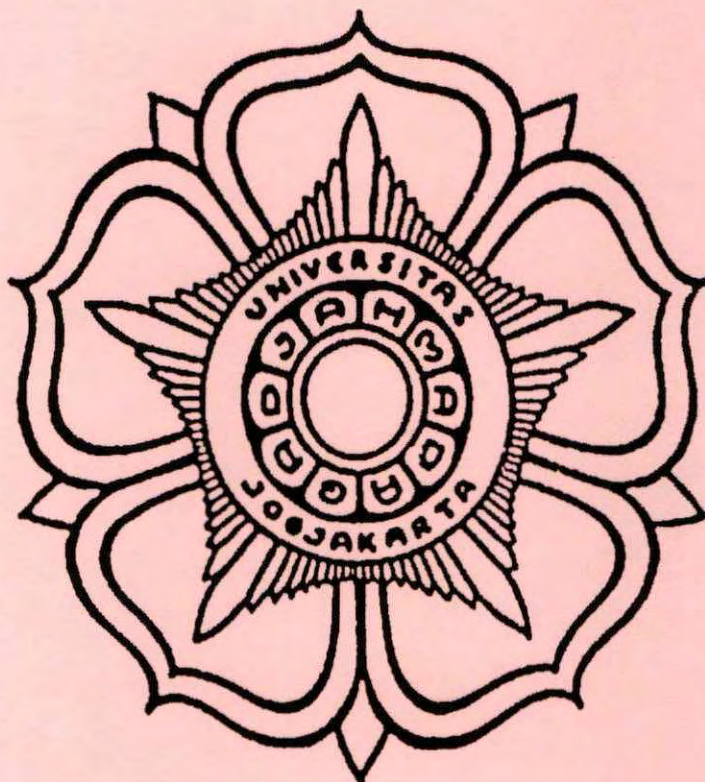
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

tanahnya di Kantor Pertanahan setempat dan dapat menjadikan hak atas tanah

tersebut sebagai jaminan hutang serta dapat diperjualbelikan.

Dalam hal ini Otorita Batam harus melaksanakan kewajibannya untuk mendaftarkan Hak Pengelolaan yang merupakan salah satu hak yang wajib didaftar dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga memberi kepastian hukum terhadap hak atas tanah yakni memberi kemungkinan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan menggunakan kewenangannya yang melekat pada hak tersebut antara lain menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga.

Jika sertipikat Hak Pengelolaan telah diterbitkan maka pihak ketiga sebagai penerima hak atas tanah bagian di atas tanah Hak Pengelolaan dapat mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat



BAB V

KESIMPULAN

Dari uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan hal-hal seperti di bawah ini :

1. Landasan hukum Otorita Batam untuk menyerahkan bagian tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan dengan mengadakan perjanjian dengan Pihak Ketiga sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 baik sebelum dan sesudah terbitnya sertipikat Hak Pengelolaan didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.
2. Kedudukan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang dibuat sesudah terbitnya sertipikat Hak Pengelolaanya adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut :
 - a. Dari segi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas perjanjian, Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam telah memenuhi syarat dan asas perjanjian.
 - b. Hak Pengelolaan telah didaftarkan, karena tanggal pendaftaran merupakan saat lahir atau terjadinya Hak Pengelolaan



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
 VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
 Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Sedangkan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan

Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu di atas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang dibuat sebelum terbitnya sertipikat Hak Pengelolaanya adalah tidak sah dan batal demi hukum karena Hak Pengelolaan belum didaftarkan.

3. Penyerahan penggunaan tanah di atas bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga sebelum terbitnya Hak Pengelolaan yaitu tidak memberikan jaminan kepastian hukum karena pihak ketiga tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya, sedangkan penyerahan penggunaan tanah sesudah terbitnya Hak Pengelolaan pihak ketiga tidak menghadapi kendala untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dan memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum di atas hak atas tanahnya.

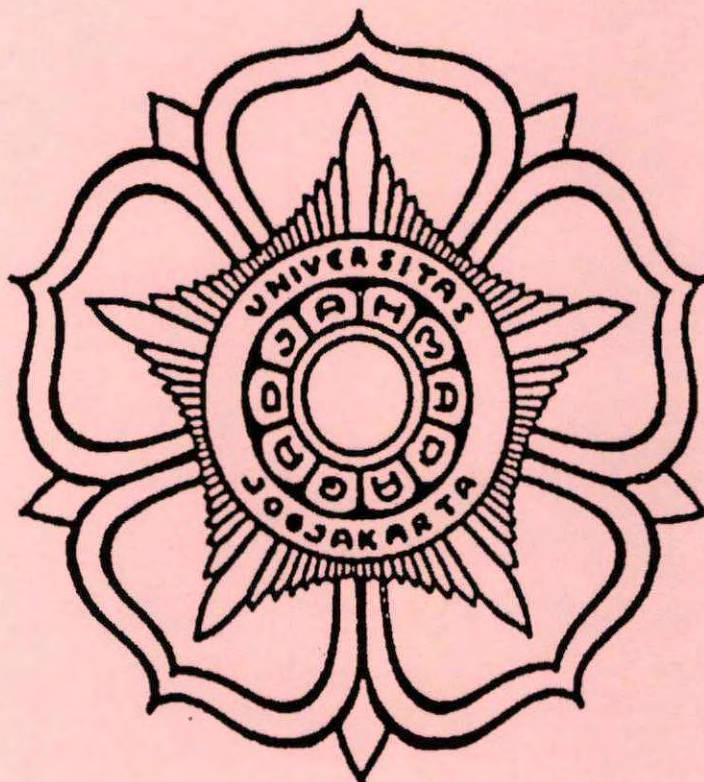


UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>



DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *"Aneka Hukum Bisnis"*, Alumni, Bandung.
- Budihardjoputra, Albertus Sutjipto, *Batas Usia Dewasa Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Perdata Pada Umumnya*, Media Notariat, Edisi Mei – Juni, 2004.
- Dahlan, Nur Rahma, 2004, *"Aspek Yuridis Pengalokasian Lahan dan Pembatalan Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian Tanah Tertentu Hak Pengelolaan Oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam"*, Skripsi Fakultas Hukum UIB (Universitas Internasional Batam).
- Harsono, Boedi, 2005, *"Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1999, *"Hukum Acara Perdata Indonesia"*, Liberty, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2002, *"Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian"*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Pamadi, Mulia, 2007, *"Implikasi Dualisme Kebijakan Pertanahan Terhadap Industri Properti Kota Batam"*, Tesis Sekolah Pascasarjana UGM Yogyakarta.
- Panggabean, Henry, 2001, *"Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) sebagai Alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (herbagai perkembangan di Negeri Belanda)"*, Liberty, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P. 1994, *"Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA"*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, 1985, *"Asas-asas Hukum Perjanjian"*, PT. Bale Bandung, Bandung.
- Ranoemihardja, R. Atang, 1982, *"Perkembangan Hukum Agraria Indonesia"*, Tarsito, Bandung.
- Satrio, J, 1995, *"Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian"*, Buku II, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sekarmadji, Agus, 1999, *"Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah HakPengelolaan (Studi Kasus Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam*

Setiawan, 1997, "*Pokok-pokok Hukum Perikatan*", Bina Cipta, Bandung.

Sitorus, Oloan dan H.M. Zaki Sierrad, 2006, "*Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*", Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Soekanto, Soerjono, 1986, "*Pengantar Penelitian Hukum*", Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.

Solichin, Bastoni, 2007, "*Konflik Kewenangan di Bidang Pertanahan Terhadap Penguasaan Tanah di Batam*", Tesis Sekolah Pascasarjana UGM Yogyakarta.

Subekti, 2004, "*Hukum Perjanjian*", Penerbit PT. Intermasa, Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W. "*Hak Pengelolaan : Perkembangan, Regulasi, Dan Implementasinya*", Jurnal Mimbar Hukum, Nomor ISSN 0852-100X, Edisi Khusus, September, 2007.

Swasta, Putu Juni, 2001, "*Permasalahan Yang Dihadapi Oleh Pemegang Hak Pengelolaan Atas Tanah Untuk Pembangunan Bandara Internasional Di Kabupaten Lombok Tengah Propinsi Nusa Tenggara Barat Pasca Pengadaan Tanah*", Skripsi Jurusan Manajemen Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Tobing, Joice Ivonne, 2007, "*Hak Pengelolaan Lahan dan Investasi Properti di Pulau Batam*", Tesis Sekolah Pascasarjana UGM, Yogyakarta.

Zein, Ramli, 1994, "*Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*", Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.

LAMPIRAN



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVINI Prof. Dr. Maria SW Sumadipno, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

UNIVERSITAS
GADJAH MADA



BUKU TANAH

HAK

PENGCELOLAAN

No. 01

PROPINSI

RIAU

KABUPATEN/KOTAMADYA

BATAM

KECAMATAN

BATAM TIMUR

DESA/KELURAHAN

LUBUK BAJA UTARA

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTAMADYA

BATAM

DAFTAR ISIAN 208

No. 178 /19.92

DAFTAR ISIAN 107

No. 537 /19.92

05.07.03.10.5.00001

HAK PENGELOLAAN
No. 01
Desa LUBUK BAJE UTARA



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

NAMA JALAN/PERSIL

ASAL PERSIL

~~DAFTAR~~

Pemberian hak

~~DAFTAR~~

~~DAFTAR~~

g) PEMBUKUAN

Batam Tgl. 18 Juli 1992.-

Kepala Kantor Pertanahan

~~Kotamadya~~/Kotamadya

Batam

ttd

Drs. JUSFIN KETAREN.-

NIP 010153539.-

SURAT KEPUTUSAN
PALA BADAN PERTANAHAN
SIONAL.

1. 29 Juni 1992

2. 83/HPL/BN/92

3. SK. Mendagri

1. 18 Pebruari 1977

2. 43 Tahun 1977

g pemasukan/biaya administrasi

150.000.-

hanya hak berlaku

akhirnya hak

h) PENERBITAN SERTIPIKAT

Batam Tgl. 18 Juli 1992.-

Kepala Kantor Pertanahan

~~Kotamadya~~/Kotamadya

Batam



Drs. JUSFIN KETAREN.-

NIP 010153539.-

~~DAFTAR~~
GAMBAR SITUASI

26 Maret 1992.-

25/1992.-

8.510.000.M2.-

i) PENUNJUK

Daftar Isian 301 Nomor 186/1992.-

Tanggal : 18 Juli 1992.-



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://e.d.repository.ugm.ac.id/>

SURAT URUR GAMBAR SITUASI

Nomor : 25 /19. 92

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

R i a u

en/Kotamadya : P a t a m

an : B a t a m T i m u r

urahan : L u b u k H a j a U t a r a , L u b u k B a j a T i m u r , L u b u k B a j a K o t a

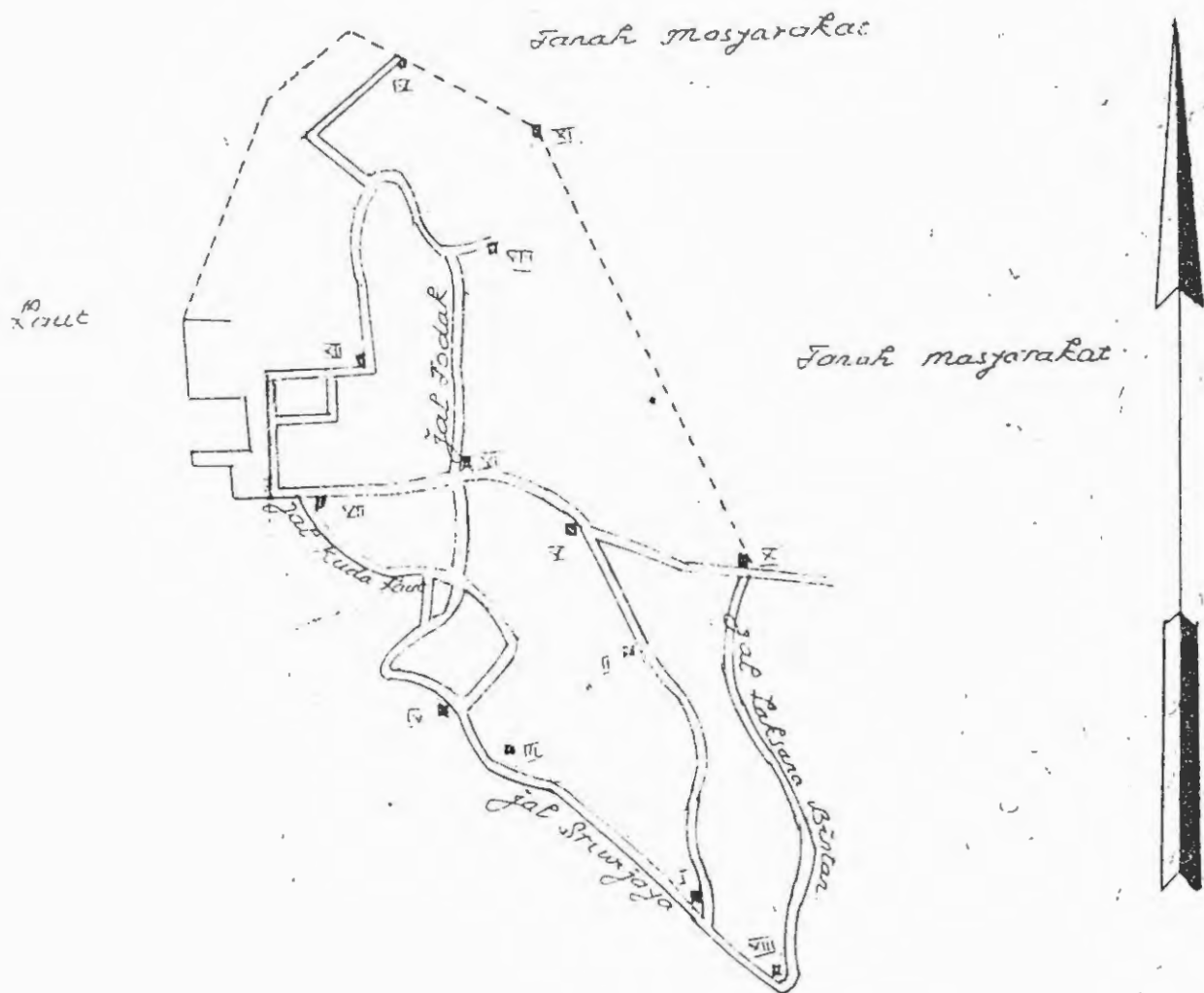
Kotak : Nomor Pendaftaran :

Tanah : S e b i d a n g t a n a h k o s o n g

nda batas : I s / d X I I t e r d i r i d a r i b a t u y a n g t e l a h m e m e n u h i P M A N o . 8 t a h u n 1 9 6 1 .

851 Ha (delapan ratus lima puluh satu hektar)

an dan pencetakan batas : B a t a s - b a t a s d i t u n j u k k a n o l e h : O t o r i t a P u l a u B a t a m



..... batas tanah ini

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Isian 307 (g)..... 26 Maret 1992..... No. 89 / 1992

m. Tgl. 18 Juli 1992

B a t a m Tgl. 26 Maret 1992

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan
Kantor/Kotamadya

Kantor Pertanahan
Kotamadya

B a t a m

11d

ZAIFUL YUSRI, SH

010153539.-

NIP. 010156421.-

surat-ukur Pemisahan
gambar situasi Penggabungan Nomor : /19..... Nomor hak :
 Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

diuraikan dalam surat-ukur Nomor : /19..... Nomor hak
gambar situasi



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sdmardiono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2004. Diunduh dari <http://eud.repository.ugm.ac.id/>

LEGENDA

	Batas Negara
	Batas Kota Batam
	Batas Kecamatan
	Waduk Eksisting
	Rencana Waduk / Cadangan Air Baku
	Pasir
	Sesar
	Jalan Arteri Sekunder
	Jalan Kolektor Sekunder
	Jalan Lokal I
	Jalan Lokal II
	Cross Traffic

KAWASAN LINDUNG

	Kawasan Hutan Lindung
	Kawasan Taman Wisata Alam
	Kawasan Ruang Hijau Kota
	Kawasan Rawan Sesar
	Sempadan Pantai / Waduk
	Kawasan Perlindungan Mangrove
	Kawasan Perlindungan Terumbu Karang

TNI

	Kawasan Taman Nasional Laut
	Kawasan Cagar Budaya
	Kawasan Rehabilitasi Pulau
	Kawasan Pengembangan Terbatas

KAWASAN BUDIDAYA

	Kawasan Pusat Pemerintahan
	Kawasan Perdagangan & Jasa

	Kawasan Industri
	Kawasan Permukiman
	Kawasan Permukiman dengan Fasilitas Pendukung Lapangan Golf
	Kawasan Pariwisata
	Kawasan Strategis
	Kawasan Khusus
	Kawasan Pengembangan Pantai
	Kawasan Ekowisata
	Kawasan Wisata Bahari
	Kawasan Perikanan/Agrobisnis
	Kawasan Budidaya Tambak
	Kawasan Budidaya Perikanan Laut Terpadu
	Kawasan Budidaya Perikanan Laut
	Kawasan Penangkapan Ikan Jalur I
	Kawasan Penangkapan Ikan dengan Alat Statis

FASILITAS PELAYANAN

	Fasilitas Umum
	Kawasan Bandara
	Lingkungan Kerja Pelabuhan
	Lingkungan Pelayanan Industri Kelautan
	Alur Pelayaran
	Pipa Gas
	Kabel Laut
	Terminal Utama
	Sub Terminal
	Pelabuhan Angkutan Penumpang Internasional
	Pelabuhan Angkutan Penumpang Regional
	Pelabuhan Angkutan Penumpang Lokal
	Rencana Pelabuhan Peti Kemas
	Perkampungan Tua
	Bumi Perkemahan
	Lapangan Golf
	TPI
	TPI & PPI

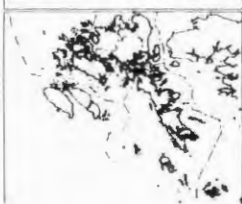
LAMPIRAN 1 PERATURAN DAERAH KOTA BATAM NOMOR 2 TAHUN 2004

RTRW KOTA BATAM 2004 -2014

RENCANA PEMANFAATAN RUANG KOTA



ORIENTASI LOKASI



Sumber

- Peta Rupa Bumi BAKOSURTANAL Skala 1:50.000 Th. 1994
- Peta Evaluasi Master Plan Barelang Skala 1:50.000 Tahun 2000
- Peta Kontur Barelang Skala 1:10.000 Tahun 1998
- Peta Kontur dari Peta Topografi Analisa Darat Skala 1:63.500 Th. 1946
- Peta Tata Citra Tanah HPTN Skala 1:50.000 Th. 1998
- Peta Administrasi Kota Batam Skala 1:110.000 Th. 2000
- Lah. Pemetaan & Pengolahan Citra TRANSFERA



PEMERINTAH KOTA BATAM



YONDRI DARTO, SH

NOTARIS DAN PPAT

BERKEDUDUKAN DI BATAM

WILAYAH JABATAN PROPINSI KEPULAUAN RIAU

SK. MEN. KEH NO. C-119.03.01.Th.1994

Tanggal 23 Juli 1994

SK. MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN

PERTANAHAN NASIONAL Nomor : 3 - XI - 1996

Tanggal 4 Maret 1996

PENETAPAN NOTARIS PEMBUAT AKTA KOPERASI

SK. MENTERI NEGARA KOPERASI

DAN USAHA KECIL DAN MENENGAH

Nomor : NPAK 0001/Kep/M.KUKM/X/2004

Tanggal 12 Oktober 2004

SURAT TANDA TERDAFTAR

PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Nomor : 79/PM/STTD - N/2005

Tanggal 09 Mei 2005

Jl. Sultan Abdul Rachman, Komp. Sulaiman Blok A No. 10 Dan 11

Nagoya - Batam 29444

Kepulauan Riau

Telp. (062-778) 424579 - 431373 - 431374

Fax. (062-778) 424583

E-mail : yondridarto_sh@yahoo.com

AKTA TGL. = 6 September 2007 =

NOMOR = 65 =

= 1. TUJUAN TERTINGGAL PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN

= 2. BAGIAN-BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI

= 3. DOKUMEN DAN LAIN-LAIN YANG BERKAITAN DENGAN

= 4. LAMPIRAN DAN LAIN-LAIN YANG BERKAITAN DENGAN

1. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

2. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

3. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA



YONDRI DARTO, SH

NOTARIS DAN PPAT

BERKEDUDUKAN DI BATAM

WILAYAH JABATAN PROPINSI KEPULAUAN RIAU

SK. MEN. KEH NO. C-119.03.01.Th.1994

Tanggal 23 Juli 1994

SK. MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN

PERTANAHAN NASIONAL Nomor : 3 - XI - 1996

Tanggal 4 Maret 1996

PENETAPAN NOTARIS PEMBUAT AKTA KOPERASI

SK. MENTERI NEGARA KOPERASI

DAN USAHA KECIL DAN MENENGAH

Nomor : NPAK 0001/Kep/M.KUKM/X/2004

Tanggal 12 Oktober 2004

SURAT TANDA TERDAFTAR

PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Nomor : 79/PM/STTD - N/2005

Tanggal 09 Mei 2005

Jl. Sultan Abdul Rachman, Komp. Sulaiman Blok A No. 10 Dan 11

Nagoya - Batam 29444

Kepulauan Riau

Telp. (062-778) 424579 - 431373 - 431374

Fax. (062-778) 424583

E-mail : yondridarto_sh@yahoo.com

AKTA TGL. :

NOMOR :

NG 100 51 N.

DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU

DARI PADA TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA

PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

Nomor : 65.-

-Pada hari ini, Kamis, tanggal enam September -----
dua ribu tujuh (06-09-2007) Pukul 13.15 WIB (tiga--
belas lewat lima belas menit Waktu Indonesia Bagian
Barat).- -----

-Berhadapan dengan Saya, **YONDRI DARTO, Sarjana-** ---
Hukum, Notaris berkedudukan di Batam, Wilayah- ----
Jabatan Propinsi Kepulauan Riau, dengan dihadiri- -
oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut- --
pada akhir akta ini dan yang telah dikenal oleh- --
saya, Notaris.- -----

1. -**Tuan AGUS SETYADI Sarjana Hukum, Magister** -----
-- **Hukum**, dilahirkan di Pekalongan, pada tanggal --
-- tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus lima-
-- puluh dua (17-11-1952), Kasubdit Hak Atas Tanah,
-- Direktorat Pengelolaan Lahan, Otorita Batam, ---
-- bertempat tinggal di Batam, Jalan Kartini I ----
-- nomor : 05, Rukun Tetangga 03 Rukun Warga 01, --
-- Kelurahan Sungai Harapan, Kecamatan Sekupang, --
-- Kepulauan Riau, Pemegang Kartu Tanda Penduduk --
-- nomor : 52.07.039.17.11.52.89931.- -----
-- -Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak -
-- berdasarkan kuasa yang termuat dalam Surat Kuasa
-- yang dibuat dibawah tangan tertanggal tiga Juli-
-- dua ribu enam (03-07-2006), bermaterai cukup, --
-- Surat Kuasa mana Copie Collationeenya, -----
-- dikeluarkan oleh saya, Notaris tertanggal tujuh-
-- Desember dua ribu enam (07-12-2006) nomor : ----
-- 1/CC/2006, bermaterai cukup dan selembat -----

-- fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini, --
-- sebagai Kuasa dari : -----
-- -Tuan MUSTOFA WIDJAJA, Ketua Otorita -----
-- Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, ----
-- bertempat tinggal di Batam.- -----
-- -Yang memberi kuasa tersebut dalam jabatannya -
-- selaku ketua Otorita Batam, dari dan oleh karena
-- itu untuk dan atas nama serta sah mewakili ----
-- OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU ----
-- BATAM, berkedudukan dan berkantor pusat di ----
-- Batam, gedung BIDA, Batam Centre, Pulau Batam, -
-- P.O.BOX. 151, berdasarkan Pasal 6 Keputusan ---
-- Presiden Republik Indonesia (Keppres R.I.) ----
-- nomor 41 : Tahun 1973 (seribu sembilan ratus --
-- tujuh puluh tiga), yang telah dirubah beberapa -
-- kali, terakhir dirubah dengan Keputusan Presiden
-- Republik Indonesia (Keppres R.I.) nomor : 113 --
-- Tahun 2000 (dua ribu), Juncto Keputusan Menteri-
-- Dalam Negeri Republik Indonesia (jo. Keputusan -
-- Mendagri R.I.) nomor : 43 Tahun 1977 (seribu ---
-- sembilan ratus tujuh puluh tujuh) dan keputusan-
-- Menteri Agraria/Ka.BPN (Kepala Badan Pertanahan
-- Nasional) nomor : 9-VIII-1993.- -----
-- -Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut juga :
-- ----- " PIHAK PERTAMA " -----
2. -Tuan Insinyur IFYANDRI Master of Science, ----
-- dilahirkan di Bukit Tinggi, Propinsi Sumatera --
-- Barat, pada tanggal empat belas Mei seribu ----
-- sembilan ratus lima puluh enam (14-5-1956), ---
-- Karyawan BUMN, bertempat tinggal di Batam, Palm-
-- Spring Blok C Nomor : 92, Rukun Tetangga 001 ---
-- Rukun Warga 002, Kelurahan Baloi, Kecamatan ----
-- Nongsa, Kepulauan Riau, Pemegang Kartu Tanda --

-- Penduduk Nomor : 1.16696.015.13.03.03, Warga ---
-- Negara Indonesia.- -----
3. -Tuan Doktor Haji **AMINULLAH ASSAGAF**, dilahirkan-
-- di Maros, pada tanggal dua puluh sembilan -----
-- Januari seribu sembilan ratus lima puluh enam --
-- (29-1-1956), Karyawan BUMN, bertempat tinggal --
-- di Batam, Palm Spring Blok C Nomor : 89, Rukun -
-- Tetangga 001 Rukun Warga 002, Kelurahan Baloi, -
-- Kecamatan Nongsa, Kepulauan Riau, Pemegang -----
-- Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----
-- 1.03045.015.13.03.03, Warga Negara Indonesia.- -
-- -Menurut keterangan mereka dalam hal ini -----
-- bertindak dalam jabatan mereka selaku **Direktur -**
-- **Utama dan Direktur**, dengan demikian mewakili ---
-- Direksi, dari dan oleh karena itu Untuk dan atas
-- nama serta sah mewakili **Perseroan Terbatas -----**
-- **PT. PELAYANAN LISTRIK NASIONAL BATAM -----**
-- berkedudukan di Batam, yang Anggaran Dasarnya --
-- dibuat dihadapan **HARYANTO Sarjana Hukum**, Notaris
-- di Jakarta, tertanggal tiga Oktober dua ribu ---
-- (03-10-2000) Nomor : 7 dan telah diumumkan dalam
-- Lembaran Berita Negara Republik Indonesia -----
-- tertanggal tiga puluh Januari dua ribu satu ----
-- (30-01-2001) Nomor : 9 Tambahan Nomor : -----
-- 636/2001, dan telah beberapa kali mengalami ----
-- perubahan : -----
-- 1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang
-- -- Saham Luar Biasa tertanggal lima Desember dua
-- -- ribu satu (5-12-2001) Nomor : 5.- -----
-- 2. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang
-- -- saham Luar Biasa tertanggal delapan Nopember-
-- -- dua ribu dua (8-11-2002).- -----
-- 3. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang

-- 4. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal dua puluh tujuh Nopember dua ribu dua (27-11-2002) Nomor : 1 -Keempatnya dibuat dihadapan **HARYANTO Sarjana Hukum**, Notaris di Jakarta.- -----

-- 5. Akta Pernyataan Keputusan Rapat yang dibuat dihadapan Saya, Notaris tertanggal dua puluh tiga Juli dua ribu empat (23-7-2004) Nomor : 322 dan setelah itu tidak ada lagi mengalami perubahan.- -----

-- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut juga : -----

-- " **PIHAK KEDUA** " -----

-Para penghadap masing-masing bertindak untuk diri sendiri dan menjalani seperti tersebut terlebih dahulu menerangkan dalam akta ini untuk hal-hal sebagai berikut : -----

1. -Bahwa PIHAK PERTAMA berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres R.I.) nomor : 41 Tahun 1973 (seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia (Jo. Keppres R.I.) nomor : 2 Tahun 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia (Jo. Keppres R.I.) nomor : 94 Tahun 1998 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia (Jo. Keppres R.I.) nomor : 113 Tahun 2000 (dua ribu), Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia (Jo. Keppres R.I.) nomor : 25 Tahun 2005 (dua ribu lima) adalah selaku pemegang Hak Pengelolaan di Wilayah Pulau Batam

-- menyetujui hasrat PIHAK KEDUA untuk memperoleh --
-- hak atas tanah atas bagian tanah daripada hak --
-- pengelolaan dan bermaksud untuk mencadangkan ---
-- dan/atau mengalokasikan tanah kepada PIHAK KEDUA
-- sejak tanggal sebelas Januari dua ribu tujuh ---
-- (11-01-2007).- -----

2. -Bahwa sejak PIHAK KEDUA menyatakan menerima ---
-- tanah yang telah dialokasikan, belum pernah ----
-- diadakan suatu perjanjian tertulis sebagaimana -
-- disyaratkan oleh peraturan Perundang-undangan ; -
-- -Berkenaan dengan hal tersebut PARA PIHAK -----
-- sepakat membuat perjanjian dengan menggunakan --
-- ketentuan dan syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1.-** -----

----- **TANAH YANG DIALOKASIKAN** -----

1. Sesuai hasrat PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA -----
-- mencadangkan dan/atau mengalokasikan tanah ----
-- atas bagian hak pengelolaan ; -----
-- a. -Terletak di : Batam.- -----
-- -- -Wilayah Pengembangan : Pantai Timur.- --
-- -- -Sub Wilayah Pengembangan : Kabil.- -----
-- -- -Lokasi : Jalan Pattimura,-
-- -- ----- Sungai Kasam, ---
-- -- ----- Telaga Punggur.--
-- -- -Kondisi tanah : Mentah.- -----
-- b. -Seluas M2 : 87.097 M2 -----
-- -- ----- (delapan puluh --
-- -- ----- tujuh ribu -----
-- -- ----- sembilan puluh --
-- -- ----- tujuh Meter -----
-- -- ----- Persegi).- -----
-- c. Dengan koordinat : Sesuai dengan ---

----- Gambar Penetapan
----- Lokasi (PL) -----
----- -Nomor : 27060430.- -----
----- -Tanggal : dua puluh empat
----- Agustus dua ribu
----- tujuh -----
----- (24-08-2007).- -----
----- A. X 18026,000 B. X 17799,479.- -----
----- Y -13330,430 Y -13330,160.- -----
----- C. X 17973,290 D. X 17834,580.- -----
----- Y -13674,740 Y -13812,860.- -----
----- E. X 17959,651 F. X 18012,754.- -----
----- Y -13812,355 Y -13701,923.- -----
----- G. X 18133,562 H. X 18160,392.- -----
----- Y -13703,110 Y -13480,438.- -----
----- I. X 18025,581.- -----
----- Y -13483,324.- -----
2. Atas pencadangan dan/atau pengalokasian tanah -----
-- dimaksud dalam tenggang waktu 60 (enam puluh) -----
-- hari sejak diterbitkan Izin Prinsip, PIHAK -----
-- KEDUA memberikan jaminan Pelaksanaan Pembangunan -----
-- sebesar 2,5 % (dua koma lima) persen atau -----
-- sebesar Rp 70.221.956,25 (Tujuh puluh juta dua -----
-- ratus dua puluh satu ribu sembilan ratus lima -----
-- puluh enam rupiah dua puluh lima sen).- -----
-- -Satu dan lain seperti ternyata dalam : -----
-- -Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas-----
-- Pengalokasian Tanah Diatas Tanah Hak -----
-- Pengelolaan Lahan (HPL) Otorita Batam -----
-- tertanggal empat September dua ribu tujuh -----
-- (04-09-2007) nomor : 157/JB/PL/IX/2007, dari -----
-- besarnya pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita -----
-- (UWTO) 30 (tiga puluh) tahun yang disetor -----

-- dengan luas dan jangka waktu hak yang telah ----
-- diberikan, dengan masa berlaku sebagaimana -----
-- tercantum dalam pasal 13 ayat 3 Perjanjian ini.-
-- -Apabila dalam tenggang waktu tersebut PIHAK ---
-- KEDUA tidak dapat melaksanakan kewajibannya, ---
-- maka Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan -----
-- menjadi milik PIHAK PERTAMA (Otorita Batam).- --

----- Pasal 2.- -----

-Apabila ternyata dikemudian hari luas tanah yang -
dialokasikan kepada PIHAK KEDUA berdasarkan -----
pengukuran Badan Pertanahan Nasional c/q (Casu quo)
Kantor Pertanahan setempat yang disaksikan oleh ---
Kedua Belah Pihak guna keperluan sertipikat hak ---
atas tanahnya, terdapat selisih lebih/kurang dari -
pada sebagaimana tersebut dalam akta Perjanjian ---
ini, maka dalam waktu 1 (satu) tahun terhitung ----
mulai tanggal penetapan pengukuran oleh Badan -----
Pertanahan Nasional (BPN) akan diadakan perhitungan
Rampung untuk memperoleh jumlah tetap Uang Wajib --
Tahunan Otorita (UWTO) sesuai dengan tarif yang ---
telah diperjanjikan sebagai dimaksud dalam pasal 7-
Perjanjian ini.- -----

-Dengan pengertian jika luas tanahnya kurang, maka-
PIHAK PERTAMA akan mengembalikan selisih kelebihan-
Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang telah -----
dibayarkan dan sebaliknya jika luasnya lebih, maka-
PIHAK KEDUA akan membayar kekurangan Uang Wajib ---
Tahunan Otorita (UWTO) sesuai dengan ketentuan dan-
tarif yang berlaku.- -----

----- Pasal 3.- -----

1. Dengan telah dialokasikannya tanah tersebut, ---
-- maka segala akibat yang timbul daripadanya -----

- PIHAK KEDUA menyatakan menerima akan hal ini.--
2. Alokasi tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1 --
- akta Perjanjian ini yang menjadi hak penerima --
- dan/atau pengguna tanah adalah bidang tanah --
- dengan elevasi/tinggi permukaan tanah sesuai --
- grading plan yang telah ditetapkan oleh PIHAK --
- PERTAMA.- -----
- -Segala kegiatan fisik proses pematangan lahan --
- yang akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA/penerima/ --
- pengguna alokasi tanah antara lain berupa -----
- pemotongan, pembuangan dan/atau penimbunan ----
- tanah, harus terlebih dahulu memperoleh -----
- persetujuan dari PIHAK PERTAMA.- -----
3. Apabila didalam Pengalokasian tanah tersebut --
- didalamnya terdapat sungai, danau, maka PIHAK --
- KEDUA tidak diperkenankan merubah, menutup atau --
- menimbun sungai/danau dimaksud kecuali mendapat --
- persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.-
4. Apabila didalam pengalokasian tanah tersebut --
- terdapat bahan galian c, maka PIHAK KEDUA tidak --
- di perkenankan mengambil, menggali/menambang, --
- kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu ---
- dari PIHAK PERTAMA.- -----
- **Pasal 4.-** -----
- **PENGUNAAN DAN PERUNTUKAN TANAH** -----
- Tanah yang telah dicadangkan dan/atau dialokasikan kepada PIHAK KEDUA sebagai berikut dalam pasal 1, -
- sesuai sifat dan menurut ketentuan yang telah ----
- ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA, tanah dimaksud hanya dapat dipergunakan : -----
- Untuk kegiatan dibidang : **Industri.-** -----
- 1-Guna peruntukan : **PLTU (Pembangkit Listrik**



Pasal 5.- -----

1. Penambahan, perubahan kegiatan dan/atau -----
-- peruntukan sebagaimana tersebut dalam pasal 4 --
-- diatas, harus terlebih dahulu memperoleh -----
-- persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dengan --
-- ketentuan : -----
-- a. PIHAK KEDUA mengajukan permohonan tertulis --
-- -- kepada PIHAK PERTAMA dengan melampirkan ----
-- -- alasan-alasan penambahan, perubahan jenis ---
-- -- usaha dan/atau peruntukan tersebut.- -----
-- b. PIHAK PERTAMA dapat menyetujui permohonan ---
-- -- PIHAK KEDUA sepanjang penambahan/perubahan --
-- -- tersebut masih dimungkinkan dalam lokasi ----
-- -- sebagaimana dimaksud.- -----
-- c. Perubahan/penambahan tersebut ditetapkan ----
-- -- dalam Fatwa Planologi oleh PIHAK PERTAMA dan-
-- -- selanjutnya PIHAK KEDUA wajib mengajukan ----
-- -- pembaharuan Izin Mendirikan Bangunan.- -----
-- d. PIHAK KEDUA membayar biaya-biaya berkenaan --
-- -- dengan penambahan dan/atau perubahan tersebut
-- -- diantaranya.- -----
-- -- -Biaya retribusi perubahan Izin Mendirikan --
-- -- Bangunan (IMB).- -----
-- -- -Membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) -
-- -- sesuai tambahan/perubahan peruntukan yang ---
-- -- disetujui.- -----
-- -Dalam hal terdapat selisih kelebihan Uang Wajib
-- Tahunan Otorita (UWTO) yang diakibatkan atas ---
-- penambahan/perubahan penggunaan peruntukan tanah
-- tersebut yang diperhitungkan dengan tarif yang -
-- berlaku pada saat penambahan/perubahan terhadap-
-- jumlah pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita ---

-- selisih kelebihan jumlah Uang wajib Tahunan --

-- Otorita (UWTO) tersebut menjadi milik PIHAK --

-- PERTAMA.- -----

2. -Dengan disetujui perubahan dan/atau penambahan

-- jenis usaha dan/atau peruntukan tersebut oleh --

-- PIHAK PERTAMA, maka akan dibuat perubahan ----

-- atas akta Perjanjian dan Surat Keputusan -----

-- Pengalokasian dan Penggunaan Tanah sesuai dengan

-- perubahan yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA.- --

----- **Pasal 6.-** -----

----- **JANGKA WAKTU DAN STATUS HAK ATAS TANAH** -----

1. Dengan memperhatikan pasal 4 Perjanjian ini, --

-- pengalokasian kepada PIHAK KEDUA untuk jangka --

-- waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai --

-- tanggal sebelas Januari dua ribu tujuh -----

-- (11-01-2007) sampai dengan tanggal sepuluh ----

-- Januari dua ribu tiga puluh tujuh (10-01-2037).- --

2. Guna menjamin adanya kepastian hukum tentang --

-- status hak atas tanah kepada PIHAK KEDUA -----

-- diberikan HAK GUNA BANGUNAN dan atas tanah ----

-- tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan -----

-- sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor : 5

-- Tahun 1960 (seribu sembilan ratus enam puluh) --

-- Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan

-- Pemerintah nomor : 24 Tahun 1997 (seribu -----

-- sembilan ratus sembilan puluh tujuh), juncto --

-- Keputusan Menteri Negara Agraria nomor : 9 Tahun

-- 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh ----

-- sembilan) dengan mengingat apa yang telah -----

-- diperjanjikan dalam Perjanjian ini.- -----

3. Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

'-- pasal ini, atas permintaan dan dengan mengingat--



-- dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua --
-- puluh) tahun berikutnya serta pembaharuan jangka
-- waktu 30 (tiga puluh) tahun, permohonan mana ---
-- oleh PIHAK KEDUA harus disampaikan kepada PIHAK-
-- PERTAMA, 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak -
-- atas tanah dimaksud.- -----

----- Pasal 7.- -----

----- UANG WAJIB TAHUNAN OTORITA -----

1. Dengan memperhatikan pasal 1, pasal 4 dan pasal-
-- 6 perjanjian ini, PIHAK KEDUA melaksanakan-----
-- pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) ---
-- lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun -
-- terhitung sejak tanggal sebelas Januari dua ribu
-- tujuh (11-01-2007) sampai dengan tanggal sepuluh
-- Januari dua ribu tiga puluh tujuh (10-01-2037).-
-- -Satu dan lain seperti ternyata dalam : -----
-- a. -Faktur Tagihan Uang Muka tertanggal dua ----
-- -- puluh delapan Desember dua ribu enam -----
-- -- (28-12-2006) nomor : 282/FUM-PL/L/XII/2006.--
-- b. -Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita --
-- -- (UWTO) tertanggal empat September dua ribu --
-- -- tujuh (04-09-2007) nomor : -----
-- -- 2320/F/PL/IX/2007.- -----
2. Besar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) lunas --
-- ataupun angsuran dibayar dengan tarif yang ----
-- berlaku sesuai ketetapan Otorita Batam pada saat
-- pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) ---
-- dimaksud, dan dibayar sesuai faktur tagihan yang
-- diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA.- -----

----- Pasal 8.- -----

----- GAMBAR PENETAPAN LOKASI DAN SURAT -----

----- KEPUTUSAN PENGALOKASIAN TANAH -----

----- hari sejak menunjukkan bukti asli pembayaran -----
-- Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 (tiga -----
-- puluh) tahun oleh PIHAK KEDUA maka PIHAK PERTAMA -----
-- berkewajiban menyerahkan Surat Keputusan -----
-- Pengalokasian Tanah beserta Gambar Penetapan -----
-- Lokasi (PL) atas tanah yang diperjanjikan dalam -----
-- akta Perjanjian ini.- -----
2. Surat Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan -----
-- Tanah sebagai dimaksud merupakan surat bukti -----
-- pengalokasian dan penggunaan oleh PIHAK KEDUA, -----
----- Pasal 9.- -----
----- SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH -----
-Dengan mengingat Peraturan Pemerintah nomor : 24 -
(dua puluh empat) Tahun 1997 (seribu sembilan ratus
sembilan puluh tujuh) juncto Keputusan Menteri -----
Negara Agraria nomor : 9 (satu) Tahun 1999 (seribu-
sembilan ratus sembilan puluh sembilan) dan dengan-
memperhatikan pasal 6 ayat (1) dan (2) perjanjian -
ini, dalam hal tata guna peruntukan sebagai -----
dimaksud pasal 4 perjanjian ini berada diatas Hak -
Pengelolaan PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib -
mengurus guna memperoleh SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH-
dengan perantara/melalui PIHAK PERTAMA sepanjang --
tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak --
Pengelolaan Lahan (HPL) dengan syarat-syarat dan --
ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----
a. Terlebih dahulu PIHAK KEDUA telah menerima -----
-- SURAT KEPUTUSAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN -----
-- TANAH dari PIHAK PERTAMA.- -----
b. PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh pembayaran --
-- Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk jangka --
-- waktu dan hak atas tanah yang diberikan -----

-- Perjanjian ini dan telah melaksanakan pembangun-
-- diatas tanah tersebut.- -----
c. PIHAK KEDUA bersedia membayar seluruh biaya ----
-- biaya yang diperlukan sebagaimana yang telah ---
-- ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional, guna-
-- penerbitan SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH terebut.- -
d. Dengan adanya penerbitan Sertipikat Hak Atas ---
-- tanah tidak berarti kewajiban PIHAK KEDUA kepada
-- PIHAK PERTAMA sesuai akta Perjanjian ini -----
-- berakhir, namun PIHAK KEDUA wajib melaksanakan -
-- ketentuan lainnya yang berkaitan dengan -----
-- pengalokasian tanah yang dipersyaratkan oleh ---
-- PIHAK PERTAMA.- -----

----- Pasal 10.- -----

----- PERALIHAN HAK ATAS TANAH -----

1. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan membuat -----
-- perjanjian dalam bentuk apapun yang berkaitan --
-- dengan peralihan hak atas tanah dengan PIHAK ---
-- LAIN sebelum mendapat persetujuan tertulis dari-
-- PIHAK PERTAMA, persetujuan mana akan ditolak ---
-- tanpa alasan yang wajar atau dapat diterima ---
-- akibat pelanggaran terhadap ketentuan ini PIHAK-
-- PERTAMA berhak menolak eksistensi perjanjian ---
-- yang dibuat.- -----
2. Dalam rangka memperoleh persetujuan peralihan --
-- hak atas tanah dari PIHAK PERTAMA diperlukan ---
-- persyaratan sebagai berikut : -----
 - a. Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) telah lunas
-- -- untuk jangka waktu sesuai dengan hak atas ---
-- -- tanah yang diberikan sebagaimana ditetapkan -
-- -- dalam pasal 6 ayat (1) perjanjian ini.- -----
 - b. PIHAK KEDUA memberikan pernyataan tertulis --

----- pemecahan tanah tersebut kepada PIHAK -----
-- -- PERTAMA.- -----
-- c. Tanah yang akan dialihkan dan/atau dipecah --
-- -- harus terlebih dahulu telah dibangun sesuai --
-- -- dengan Izin Mendirikan Bangunan yang -----
-- -- dibuktikan dengan Surat Bukti Pelaksana ---
-- -- mendirikan Bangunan (SBPMB) yang dikeluarkan --
-- -- oleh Instansi yang berwenang.- -----
3. PIHAK PERTAMA dapat menolak memberikan -----
-- persetujuan apabila tidak memenuhi persyaratan --
-- dalam pasal 10 ayat (2).- -----
4. -Setelah diterbitkan Surat Persetujuan Peralihan --
-- dan/atau Pemecahan hak atas tanah oleh PIHAK --
-- PERTAMA, PIHAK KEDUA atau Pihak penerima -----
-- peralihan membayar biaya administrasi peralihan --
-- sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari jumla --
-- Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang harus --
-- dibayar sesuai tarif yang berlaku pada saat ---
-- pengajuan atas luas tanah yang dialihkan.- -----
5. -Surat Persetujuan yang disertai bukti-bukti --
-- pembayaran sebagai dimaksud ayat (4) pasal ini --
-- terjadi dasar PIHAK KEDUA atau pihak penerima --
-- peralihan untuk memproses diantaranya : -----
-- a. -Membuat akta peralihan hak atas tanah oleh --
-- -- Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) atau -----
-- -- Notaris.- -----
-- b. -Revisi dokumen-dokumen tanah.- -----
-- -- -Gambar Penetapan Lokasi (PL).- -----
-- -- -Surat Perjanjian Pengalokasian Tanah (SPJ).- --
-- -- -Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP).- --
-- -- -Atas nama PIHAK YANG MENERIMA PERALIHAN HAK- --
-- -- ATAS TANAH tersebut.- -----

-- -- Pertanahan setempat jika tanah tersebut ----

-- -- telah besertipikat.- -----

6. -Apabila PIHAK KEDUA mengalihkan pemilikan ----

-- lokasi tanah kepada pihak lainnya, dalam hal ---

-- terdapat selisih pembayaran Uang wajib Tahunan -

-- Otorita (UWTO) yang diakibatkan oleh peralihan -

-- tersebut, maka selisih pembayaran Uang Wajib ---

-- Tahunan Otorita (UWTO) tersebut menjadi- -----

-- hak/milik PIHAK PERTAMA.-----

----- **Pasal 11.-** -----

-Khusus PIHAK KEDUA dimaksud sebagai pengembang ---

yang mengusahakan kawasan Industri, Kawasan -----

Perumahan, Jasa, pertokoan/Ruko, untuk memperoleh -

persetujuan PIHAK PERTAMA, guna peralihan hak ----

diatas bagian tanah hak pengelolaan, PIHAK KEDUA --

sebelumnya akan mendapat penilaian dari segi teknis

dan perencanaan sebagaimana yang telah ditentukan -

dalam Fatwa Planologi dan Izin Mendirikan Bangunan-

(IMB).- -----

1. Menyelesaikan pembangunan sesuai dengan tahapan-

-- perencanaan yang tertuang dalam Izin Mendirikan-

-- Bangunan (IMB).- -----

2. Menyelesaikan prasarana lingkungan seperti air,-

-- listrik, jalan, tempat parkir, taman dan saluran

-- yang dipersyaratkan dalam Izin Mendirikan -----

-- Bangunan (IMB).- -----

3. Syarat-syarat lain sesuai dengan ketentuan/ ----

-- peraturan yang berkenaan dengan pembangunan ----

-- kawasan industri, kawasan perumahan, pertokan -

-- yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA.- ----

----- **Pasal 12.-** -----

1. Peralihan hak atas tanah terjadi karena -----

-- akta Perjanjian ini, dan berkenaan dengan hal --
-- tersebut ahli waris dari PIHAK KEDUA tetap wajib
-- memberitahukan/mendaftar kepada PIHAK PERTAMA --
-- adanya pewarisan atas tanah sebagaimana dimaksud
-- dalam perjanjian ini guna mendapatkan -----
-- rekomendasi peralihan hak atas tanah tersebut --
-- kepada ahli waris, dan ahli demi hukum -----
-- menggantikan kedudukan pewaris untuk melaksanakan
-- hak dan kewajiban serta tanggung jawab dari ----
-- pewaris.- -----

2. Peralihan tanah terjadi karena pewarisan harus -
-- dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris dari --
-- Instansi yang berwenang.- -----

----- Pasal 13.- -----

----- PEMBANGUNAN FISIK -----

1. PIHAK KEDUA wajib untuk mengurus Fatwa Planologi
-- (FP) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) paling -
-- lama 360 (tiga ratus enam puluh) hari sejak ----
-- diterbitkannya akta Perjanjian ini.- -----
2. PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lama 90 --
-- (sembilan puluh) hari sejak diterbitkan Izin ---
-- Mendirikan Bangunan (IMB) wajib untuk memulai --
-- aktifitas pembangunan pyhsik bangunan secara ---
-- kontinyu.- -----
3. PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lama -----
-- 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Izin Mendirikan
-- Bangunan (IMB) wajib untuk melaksanakan -----
-- pembangunan fisik bangunan secara kontinyu -----
-- sampai dengan selesai, sebagaimana tertuang ---
-- dalam ketentuan Surat Izin Mendirikan Bangunan -
-- (IMB) PIHAK KEDUA.- -----
4. Yang dimaksud "melaksanakan pembangunan fisik --



-- melaksanakan pembangunan seluruh pekerjaan -----
-- fisik bangunan yang terdiri atas pekerjaan -----
-- struktur (sub structure/pondasi bangunan dan ---
-- upper structure/badan dan atap bangunan), -----
-- pekerjaan arsitektur dan pekerjaan mechanical/ -
-- elektrikal sesuai dengan dokumen Izin Mendirikan
-- Bangunan (IMB) dan time schedule yang telah ----
-- disetujui sampai dengan dikeluarkannya Surat ---
-- Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB).--
5. Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat melaksanakan ---
-- salah satu aktifitas dari ayat (1) dan/atau ayat
-- (2) dan/atau ayat (3) pasal 12 tersebut diatas,-
-- maka pengalokasian tanah batal demi hukum -----
-- sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 Perjanjian -
-- ini.- -----

----- Pasal 14.-----

1. Dengan mengingat pasal 12 guna pengurusan proses
-- Izin Mendirikan Bangunan (IMB), PIHAK KEDUA ----
-- wajib menyerahkan usulan rencana bangunan kepada
-- Instansi yang berwenang, yang mana rencana -----
-- bangunan dimaksud dibuat : -----
-- a. berdasarkan Fatwa Planologi yang telah -----
-- -- dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA, yang -----
-- -- usulannya wajib disampaikan PIHAK KEDUA ----
-- -- paling lambat 14 (empat belas) hari sejak ---
-- -- diterbitkannya perjanjian ini; -----
-- b. mengikuti ketentuan teknis yang berlaku di --
-- -- Indonesia; -----
-- c. dibuat oleh perencana yang memiliki Surat ---
-- -- Izin Sebagai Perencana (SIBP); -----
-- d. dan jika menggunakan perencana dari luar ----
-- -- negeri wajib menurut standard yang berlaku --

----- perencana Indonesia yang memiliki Surat Izin
-- -- Sebagai Perencana (SIEP).- -----
2. PIHAK PERTAMA atau PIHAK LAIN yang ditunjuk ---
-- oleh PIHAK PERTAMA, berhak untuk mengadakan ---
-- pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan ---
-- fisik sesuai dengan Surat Izin Mendirikan ----
-- Bangunan (IMB), dan dalam hal diminta oleh PIHAK
-- PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib membuat laporan
-- bulanan pelaksanaan pembangunan fisik, -----
-- sebagaimana layaknya pelaporan dalam pembangunan
-- kontruksi.- -----
3. Pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh PIHAK
-- KEDUA harus dapat diselesaikan dalam jangka ---
-- waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ----
-- ketentuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan --
-- jika dalam jangka waktu tersebut tidak dapat --
-- terpenuhi dan/atau dilampaui, maka PIHAK KEDUA
-- wajib memperbaharui Surat Izin Mendirikan -----
-- Bangunan (IMB) dan membayar kembali biaya -----
-- retribusi sesuai dengan tarif yang berlaku pada
-- saat pembaharuan dilakukan.- -----
4. Dalam hal tidak terpenuhi dan/atau terlampauinya
-- batas waktu yang telah diberikan sebagaimana --
-- tersebut ayat (3) pasal ini, PIHAK KEDUA akan --
-- mengirim Surat Peringatan terlampir faktur ----
-- perhitungan pembaharuan retribusi Izin -----
-- Mendirikan Bangunan (IMB) yang harus dibayar --
-- oleh PIHAK KEDUA.- -----
----- **Pasal 15.** -----
1. Instansi yang berwenang c/q (Casu quo) Kantor --
-- Walikota Batam berdasarkan laporan PIHAK KEDUA
-- bahwa pembangunan fisik sudah selesai -----

-- dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ----

-- akan mengadakan penelitian dan bilamana telah --

-- memenuhi, maka akan dikeluarkan Surat Bukti ----

-- Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) oleh ---

-- Instansi yang berwenang.- -----

2. Dalam hal terjadi keterlambatan dalam -----

-- penyelesaian pembangunan fisik sebagai dimaksud

-- dalam pasal 13 ayat (3) perjanjian ini, maka ---

-- Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan ----

-- (SBPMB) baru dapat diterbitkan setelah PIHAK ---

-- KEDUA membayar pembaharuan retribusi Izin -----

-- Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai dimaksud dalam

-- pasal 13 ayat (4) perjanjian ini.- -----

3. Bangunan/Gedung dalam pengertian siap pakai, ---

-- baru dapat dipergunakan oleh PIHAK KEDUA setelah

-- dikeluarkan Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan -

-- Bangunan (SBPMB) oleh Instansi yang berwenang --

-- sesuai dengan peruntukan sebagai dimaksud dalam-

-- pasal 4 perjanjian ini.- -----

----- Pasal 16.- -----

----- SETELAH BERAKHIRNYA HAK -----

----- ATAS TANAH YANG DIALOKASIKAN -----

1. Dengan memperhatikan pasal 6 perjanjian ini pada

-- waktu berakhirnya hak atas tanah dimaksud, baik-

-- karena jangka waktunya telah habis dan pemilik -

-- alokasi yang sebelumnya tidak bermaksud -----

-- melanjutkan maupun karena dibatalkan sebagaimana

-- tersebut dalam pasal 16 perjanjian ini maka : --

-- a. semua tanaman yang ada diatas bidang tanah --

-- -- yang dialokasikan menjadi milik PIHAK -----

-- -- PERTAMA.- -----

-- b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan tanah yang ----

keadaan baik kepada --
-- -- PIHAK PERTAMA dengan pengertian dikosongkan
-- -- dari bangunan-bangunan milik PIHAK KEDUA.- --
-- -- -PIHAK KEDUA menjamin bahwa pada saat -----
-- -- penyerahan tanah dimaksud dalam ikatan hak --
-- -- tanggungan/jaminan dan macam-macam sitaan, --
-- -- hingga berarti melepaskan PIHAK PERTAMA dari
-- -- segala tuntutan hukum dari hal tersebut.- --
2. Pengosongan bidang tanah tersebut diatas, harus
-- dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu --
-- paling lama 360 (tiga ratus enam puluh) hari --
-- sejak berakhirnya atau dibatalkan, dan sesudah --
-- habis jangka waktu tersebut diatas masih -----
-- terdapat bangunan-bangunan dimaksud maka -----
-- bangunan bangunan tersebut jatuh menjadi milik --
-- PIHAK PERTAMA.- -----
3. Disamping hal-hal tersebut diatas, ayat (1) ----
-- huruf (a,b,c) pasal ini, kepada PIHAK KEDUA yang
-- jangka waktu hak atas tanah sebagai dimaksud ---
-- dalam pasal 6 perjanjian ini berakhir, -----
-- sepenuhnya dapat pula diberikan kesempatan utama
-- (Hak Utama) untuk mengajukan pembaharuan hak ---
-- atas tanah dimaksud, apabila ketentuan -----
-- ketentuan/persyaratan-persyaratan dalam -----
-- perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya --
-- dengan memperhatikan Peraturan Perundang -----
-- Undangan Pertanahan yang berlaku ; -----
4. Permohonan untuk memperoleh pembaharuan hak atas
-- tanah sebagai dimaksud ayat (2) pasal ini, harus
-- diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun -----
-- sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak --
-- atas tanah sebagai dimaksud pasal 6 perjanjian --

Pasal 17.-

CEDERA JANJI (WANPRESTASI)

-- Dalam hal PIHAK KEDUA tidak mampu memenuhi ----
-- ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang -----
-- ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah -----
-- pihak dalam akta Perjanjian ini, serta Surat ---
-- Pernyataan Kesanggupan yang telah ditandatangani
-- oleh PIHAK KEDUA pada waktu mengajukan -----
-- permohonan lahan, maka kesempatan menggunakan --
-- tanah menjadi gugur yang berakibat batalnya ----
-- pengalokasian tanah sebagaimana yang dimaksud --
-- dalam perjanjian ini.- -----

Pasal 18.-

1. Akibat dari pembatalan sebagai dimaksud pasal --
-- 16 perjanjian ini : -----
 - a. Dicabutnya Surat Keputusan Pengalokasian Dan-
-- -- Penggunaan Tanah oleh PIHAK PERTAMA yang ----
-- -- berarti membatalkan Pengalokasian Tanah -----
-- -- kepada PIHAK KEDUA.- -----
 - b. Apabila Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita
-- -- (UWTO) telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA, ----
-- -- jumlah Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) ----
-- -- atas selisih waktu yang belum terpakai akan -
-- -- dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah -----
-- -- dipotong biaya Administrasi sebesar 10 % ----
-- -- (sepuluh) persen dari nilai Uang Wajib -----
-- -- Tahunan Otorita (UWTO) yang telah dibayar.- -
2. Apabila PIHAK KEDUA karena sesuatu hal atau ----
-- dengan alasan apapun membatalkan alokasi tanah -
-- yang telah diberikan oleh PIHAK PERTAMA, maka --
-- jumlah pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita ---
-- (UWTO) yang telah dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA,

--- terpakai, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan ---

-- selisih Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) ---
-- tersebut kepada PIHAK KEDUA setelah dipotong --
-- biaya administrasi sebesar 10 % (sepuluh perser
-- dari Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 (tiga
-- puluh) tahun.- -----

3. Biaya-biaya apapun yang telah dikeluarkan oleh
-- PIHAK KEDUA dalam penyiapan dan pembangunan ---
-- diatas tanah tersebut tidak menjadi beban PIHAK
-- PERTAMA yang harus dikembalikan kepada PIHAK --
-- KEDUA.- -----

----- Pasal 19.-----

----- L A I N - L A I N -----

1. Segala jenis dan bentuk pajak atas tanah dan ---
-- bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah -----
-- merupakan beban kepada PIHAK KEDUA.- -----
2. PIHAK KEDUA wajib memenuhi dan mengikuti segala-
-- Peraturan Perundang-undangan, peraturan -----
-- peraturan pemerintah Republik Indonesia serta --
-- Peraturan/ ketentuan-ketentuan yang ditetapkan -
-- oleh PIHAK PERTAMA, termasuk antara lain lokasi-
-- lahan dimaksud apabila untuk kepentingan -----
-- Negara/Umum, dan kepada PIHAK KEDUA akan -----
-- diberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan ---
-- yang berlaku.- -----

----- Pasal 20.-----

----- FORCE MAJEURE -----

1. Peninjauan kembali terhadap akta Perjanjian ini-
-- akan diadakan, apabila terjadi hal-hal force ---
-- majeure (bencana alam, Perubahan ketentuan/ ----
-- peraturan pemerintah dalam keadaan perang atau -
-- kekacauan wilayah yang sama sekali diluar -----

2. Dalam hal force majeure, masing-masing PIHAK ---

-- memberitahukan kepada Pihak lainnya secara ----

-- tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 3 X 24 -

-- jam (3 hari kerja).- -----

----- Pasal 21.- -----

----- P E R S E L I S I H A N -----

1. Setiap perselisihan yang timbul dari dan/atau --

-- ada hubungannya dengan akta perjanjian ini akan-

-- diusahakan penyelesaiannya secara musyawarah ---

-- terlebih dahulu sebelum diselesaikan dihadapan -

-- Pengadilan Negeri yang berwenang.- -----

2. Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya ---

-- KEDUA BELAH PIHAK memilih tempat kedudukan yang-

-- tetap di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri -

-- Batam.- -----

----- Pasal 22.- -----

----- P E N U T U P -----

1. Ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat yang-

-- mengikat KEDUA BELAH PIHAK sebelum perjanjian --

-- ini ditandatangani tetap berlaku, sepanjang ----

-- isinya tidak bertentangan dan/atau tidak -----

-- menyimpang dari akta Perjanjian ini; -----

2. Apabila salah satu pasal atau kalimat didalam --

-- perjanjian ini ternyata isinya bertentangan ----

-- dengan peraturan Perundang-undangan, maka pasal-

-- atau kalimat yang dimaksud dinyatakan tidak ----

-- berlaku dan bagian pasal lainnya tetap berlaku ;

3. Naskah asli akta Perjanjian ini dibuat dalam ---

-- Bahasa Indonesia, karena itu hanya naskah yang -

-- berbahasa Indonesia yang berlaku dan mengikat --

-- Kedua Belah Pihak sebagai penafsiran tanpa -----

(-- menghiraukan terjemahan-terjemahan yang dibuat -

...sifatnya yang mungkin timbul dan belum diatur --
-- dalam perjanjian ini akan diatur dan/atau ----
-- ditetapkan kemudian berdasarkan musyawarah dan
-- mufakat diantara Kedua Belah Pihak (PIHAK ----
-- PERTAMA dan PIHAK KEDUA) ; -----
5. Bilamana dikemudian hari ternyata terdapat ----
-- kekeliruan dan/atau kekurangan dalam akta ----
-- Perjanjian ini, maka akan diadakan perubahan --
-- dan/atau penyempurnaan sebagaimana mestinya.- -
-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris -
berdasarkan identitas tersebut diatas.- -----
-Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin aka
kebenaran identitas mereka sesuai dengan tanda----
pengenal yang disampaikan kepada Saya, Notaris dan
bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan
selanjutnya Para Penghadap menyatakan telah- ----
mengerti dan memahami isi akta ini.- -----
----- **Dari apa yang tersebut diatas** -----
-Dibikin dan dibuat surat akta ini, ditulis, ----
dibacakan dan ditanda-tangani di Batam pada hari,
tanggal, bulan dan tahun seperti yang tersebut pada
permulaan surat akta ini dihadapan : -----
1. Nyonya YONI AFRIDA Sarjana Hukum, lahir di ----
-- Batang Lawe Kabupaten Solok, Propinsi Sumatera
-- Barat pada tanggal satu April seribu sembilan --
-- ratus tujuh puluh satu (01-04-1971), Pegawai --
-- Notaris, bertempat tinggal di Batam, Bengkong --
-- Harapan I, Rukun Tetangga 05 Rukun Warga 18, --
-- Kelurahan Bengkong Laut, Kecamatan Batu Ampar, --
-- Kepulauan Riau, Pemegang Kartu Tanda Penduduk -
---- Nomor : 1.91930.006.12.03.01, Warga Negara --
-- Indonesia.- -----

-- di Payakumbuh, Propinsi Sumatera Barat, pada----
-- tanggal tiga puluh September seribu sembilan- --
-- ratus tujuh puluh tiga (30-09-1973), Pegawai ---
-- Notaris, bertempat tinggal di Batam, Tiban Palem
-- Blok D4 Nomor : 14, Rukun Tetangga 005, Rukun --
-- Warga 009, Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan -----
-- Sekupang, Kepulauan Riau, Pemegang Kartu Tanda -
-- Penduduk nomor : 52.07.046.30.09.73.23172, Warga
-- Negara Indonesia.- -----
-- -Keduanya Sebagai saksi-saksi.- -----
-Surat akta ini setelah dibacakan oleh saya,- -----
Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka
segera sesudah itu ditanda-tangani oleh Para- -----
penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.- -----
-Dibikin dengan empat pembetulan yaitu karena tiga-
coretan dengan gantian dan satu coretan tanpa- ----
gantian.- -----
---Asli akta ini telah ditanda tangani secukupnya.-
---Diberikan untuk salinan yang sama bunyinya.- --
--.Notaris di Batam.-


(YONDRI DARTO, SH)

SURAT PERJANJIAN



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI PADA TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

Pada hari ini, hari Senin tanggal dua belas bulan September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh empat di Jakarta :

- I. OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM (OPDIPB) selaku pemegang Hak Pengelolaan dalam wilayah lingkungan kerja Daerah Industri Pulau Batam, berdasarkan Keputusan Presiden RI No. 41 tahun 1973 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 tahun 1977, yang berkedudukan di Jakarta, Gedung Chandra Lantai 7 - 8 Jalan M.H. Thamrin No. 20 Jakarta Pusat dan Kantor Satuan Pelaksana Otorita Batam di Batam Centre, Kotamadya Batam yang dalam hal ini diwakili oleh : B.J. HABIBIE selaku Ketua yang bertindak untuk dan atas nama OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut PIHAK KESATU.
- II. PT.INTISEMESTA PERKASA, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 24 Jakarta, didirikan berdasarkan akte Notaris RICHARDUS NANGKIH SINULINGGA, SH No. 209 tanggal 10 Agustus 1992 dan diperbaiki dengan akte No.448 tanggal 25 Januari 1993, dalam hal ini diwakili oleh PETRUS SUFIANTO, selaku Direktur Utama yang bertindak untuk atas nama PT.INTISEMESTA PERKASA, untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut PIHAK KEDUA.

Kedua belah pihak dengan ini menyatakan bersama-sama telah sepakat dan setuju untuk mengadakan suatu perjanjian mengenai pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1

- (1) PIHAK KESATU mempelajari kondisi, kemampuan dan kesanggupan PIHAK KEDUA yang bermaksud mendirikan JASA dalam wilayah Daerah Industri Pulau Batam berdasarkan izin usaha dan/atau persetujuan yang dikeluarkan oleh Instansi Pemerintah yang berwenang kepada PIHAK KEDUA.
- (2) Setelah mempelajari kondisi PIHAK KEDUA, maka PIHAK KESATU mengalokasikan tanah mentah yang terletak di SEI PANAS Wilayah Pengembangan Batu Ampar Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana tercantum dalam gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 93030154 tanggal 10 Agustus 1993 skala 1 : 5000 dengan luas 49.994,60 M2 (empat puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh empat 60/100 meter persegi) dengan koordinat sebagai berikut :

Handwritten signature/initials

- b. Sepanjang penambahan atas lokasi tanah tersebut masih dimungkinkan dalam penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 perjanjian ini.
 - c. Masih dalam batas-batas Fatwa Planologie sebagaimana telah ditetapkan oleh PIHAK KESATU, selanjutnya PIHAK KEDUA wajib mengajukan IMB baru.
 - d. PIHAK KEDUA sanggup memikul segala biaya-biaya yang berkenaan dengan penambahan atas lokasi tanah tersebut, diantaranya :
 - Biaya retribusi perubahan IMB.
 - Membayar kekurangan Uang Wajib Tahunan kepada PIHAK KESATU yang diakibatkan atas penambahan atas lokasi tanah tersebut.
 - e. Kesanggupan pembayaran kekurangan Uang Wajib Tahunan sebagaimana dimaksud butir diatas akan dilaksanakan pada saat penambahan lokasi tanah tersebut disetujui oleh PIHAK KESATU.
- (3) Dengan disetujuinya penambahan atas lokasi oleh PIHAK KESATU, maka akan dibuat Addendum atas perjanjian ini dan diterbitkan Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah yang baru, berdasarkan gambar Penetapan Lokasi dan Fatwa Planologie yang telah ditetapkan.

JANGKA WAKTU DAN STATUS HAK ATAS TANAH

Pasal 6

- (1) Dengan memperhatikan Pasal 1 dan Pasal 4 Perjanjian ini, atas dasar penetapan PIHAK KESATU, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung sejak dan sampai dengan tanggal sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Pengalokasian Tanah yang dikeluarkan oleh PIHAK KESATU.
- (2) Guna menjamin adanya kepastian hukum tentang status hak atas tanah kepada PIHAK KEDUA diberikan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini dan tunduk pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) dan peraturan pelaksanaannya dengan mengingat apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian ini.
- (3) Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat 1 ini, atas permintaan dan dengan mengingat keperluan PIHAK KEDUA, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun, Permintaan / Permohonan PIHAK KEDUA atas perpanjangan waktu tersebut harus disampaikan kepada PIHAK KESATU 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Hak atas tanah yang dialokasikan.

P2-4

- c. PIHAK KEDUA wajib melengkapi persyaratan-persyaratan lainnya yang akan disampaikan kemudian oleh PIHAK KESATU.
- d. PIHAK KEDUA bersedia dan menyanggupi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang diperlukan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional guna penerbitan Sertifikat Hak atas tanah tersebut.

PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Pasal 10

- (1) Tanah yang telah dialokasikan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud Pasal 1 perjanjian ini apabila dalam keadaan kosong tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.
Dalam hal tanah yang dialokasikan dimaksud sudah digunakan oleh PIHAK KEDUA, hanya dapat dialihkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak lain apabila sebelumnya memperoleh persetujuan tertulis dari PIHAK KESATU.
- (2) Dalam rangka memperoleh persetujuan dari PIHAK KESATU, diperlukan persyaratan sebagai berikut :
 - a. Uang Wajib Tahunan telah lunas untuk jangka waktu sesuai dengan hak atas tanah yang diberikan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 perjanjian ini.
 - b. PIHAK KEDUA hanya diperkenankan membuat perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan Pihak lain setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari PIHAK KESATU. Akibat pelanggaran terhadap ketentuan ini PIHAK KESATU berhak menolak eksistensi perjanjian yang dibuat.
 - c. PIHAK KEDUA harus mengajukan secara tertulis mengenai alasan atau sebab-sebab peralihan dan/atau pemecahan tanah tersebut kepada PIHAK KESATU.
 - d. PIHAK KESATU dapat menolak memberikan persetujuan dengan alasan yang mendasar.
- (3) PIHAK KEDUA atau Pihak yang menerima peralihan Hak atas tanah tersebut harus membayar biaya administrasi peralihan sebesar 1 % (satu prosen) dari jumlah Uang Wajib Tahunan pada saat terjadinya peralihan atas luas tanah yang dialihkan (sesuai ketentuan yang berlaku).
- (4) Surat persetujuan atau surat rekomendasi sebagai dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini dari PIHAK KESATU atas peralihan tanah tersebut menjadi dasar PIHAK KEDUA dan Pihak yang menerima peralihan Hak atas tanah untuk pengurusan selanjutnya guna kepentingan peralihan tanah tersebut, diantaranya :
 - a. Pembuatan Akta Tanah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).



IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN PEMBANGUNAN PHYSIK

Pasal 13

- (1) Dengan disepakatinya Surat Perjanjian ini oleh kedua belah pihak, maka PIHAK KEDUA dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian ini harus sudah menyelesaikan Fatwa Planologie dan design bangunannya.
- (2) Jika PIHAK KEDUA tidak mampu menyelesaikan Fatwa Planologie dan design bangunan untuk persyaratan/perlengkapan memperoleh IMB dalam jangka waktu tersebut pada ayat 1 Pasal ini, maka pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA akan batal dengan sendirinya, dan PIHAK KESATU akan mengembalikan UWTO setelah terlebih dahulu dipotong biaya administrasi sebesar 5% dari jumlah UWTO-nya.
- (3) Pembangunan fisik harus dapat dilaksanakan dalam jangka waktu sebagai dimaksud dalam ketentuan-ketentuan IMB.
- (4) Jika jangka waktu tersebut pada ayat 3 tidak dipenuhi, maka akan dikenakan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Untuk hal tersebut pada ayat 4 Pasal ini, PIHAK KESATU akan mengirimkan Surat Peringatan dengan dilampiri faktur tagihan/perhitungan denda.

Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) hanya dapat diserahkan kepada PIHAK KEDUA jika telah membayar denda dimaksud.

Pasal 14

- (1) Pembangunan fisik dilaksanakan :
 - a. Berdasarkan Fatwa Planologie dan ketentuan teknis yang berlaku di Indonesia serta sesuai dengan gambar-gambar rencana pembangunan serta gambar-gambar konstruksi lengkap dengan perhitungannya yang dibuat oleh Perencana yang memiliki surat izin bekerja sebagai Perencana.

Dan bagi yang menggunakan Perencana dari Luar Negeri diharuskan menurut standart-standart yang berlaku di Indonesia dan wajib berpartner dengan Perencana lokal (Indonesia).
 - b. Mengikuti petunjuk-petunjuk/syarat-syarat yang telah ada dan akan digariskan oleh PIHAK KESATU dan/atau dinas-dinas yang bersangkutan.
 - c. Berdasarkan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang berlaku, setiap kegiatan pembangunan fisik diatas tanah bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan PIHAK KESATU tersebut harus berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh PIHAK KESATU dengan pengertian bila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan - ketentuan ini maka segala akibat yang timbul dan karenanya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.



SETELAH BERAKHIRNYA HAK ATAS TANAH YANG DIALOKASIKAN

Pasal 16

- (1) Dengan memperhatikan Pasal 6 perjanjian ini pada waktu berakhirnya HAK GUNA BANGUNAN baik karena jangka waktunya telah habis maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 18 Perjanjian ini, maka :
 - a. Semua tanaman yang ada diatas bidang tanah yang dialokasikan harus ditinggalkan dengan baik dan hak ini jatuh menjadi milik PIHAK KESATU.
 - b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan bidang tanah yang telah dialokasikan tersebut dalam keadaan baik sesuai keadaan terakhir saat pembatalan atau habis jangka waktu pengalokasian kepada PIHAK KESATU setelah bidang/areal tanah tersebut dikosongkan dari bangunan-bangunan miliknya dalam pengertian bahwa PIHAK KEDUA menjamin pada saat pengembalian bidang tanah sebagai dimaksud Pasal 1 perjanjian ini, tidak berada dalam keadaan ikatan hak tanggungan/jaminan atau segala macam sitaan dan melepaskan PIHAK KESATU dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.
 - c. Pengosongan bidang areal tanah dimaksud diatas harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak berakhirnya hak yang diberikan sebagaimana tercantum dalam SKEP Alokasi Tanah dan IMB. Jika dalam masa setelah 90 (sembilan puluh) hari masih terdapat bangunan - bangunan yang dimaksud, maka bangunan-bangunan tersebut jatuh menjadi milik PIHAK KESATU tanpa syarat.
- (2) Disamping hal-hal tersebut diatas (a,b,c) ayat 1 Pasal ini kepada PIHAK KEDUA yang jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanahnya berakhir sepenuhnya dapat pula diberikan kesempatan utama (Hak Utama) untuk mengajukan Pembaharuan Hak ini, apabila ketentuan-ketentuan/persyaratan-persyaratan dalam perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya dengan memperhatikan peraturan - peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku.
- (3) Permohonan untuk memperoleh pembaharuan hak atas tanah sebagai dimaksud ayat 2 Pasal ini, harus diajukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak atas tanah sebagai dimaksud Pasal 6 didalam perjanjian ini.

CIDERA JANJI (WANPRESTATIE) DAN PEMBATALAN

Pasal 17

Dalam hal PIHAK KEDUA tidak mampu dan/atau laiai memenuhi kewajibannya sehingga PIHAK KESATU tidak lagi terikat kepada PIHAK KEDUA, yang berarti kesempatan menggunakan tanah sebagai dimaksud Pasal 1 perjanjian ini demi hukum menjadi gugur dan selanjutnya dengan sendirinya PIHAK KESATU berhak penuh untuk mengadakan ketentuan - ketentuan dan/atau syarat-syarat yang baru mengenai tanah dimaksud, bila PIHAK KEDUA :



FORCE MAJEURE

Pasal 20

Peninjauan kembali terhadap Surat Perjanjian ini akan diadakan, apabila terjadi hal-hal force majeure (bencana alam, perubahan ketentuan / peraturan Pemerintah dalam keadaan perang atau kekacauan wilayah yang sama sekali diluar kekuasaan kedua belah pihak).

P E R S E L I S I H A N

Pasal 21 .

- (1) Setiap perselisihan yang timbul dari dan/atau ada hubungannya dengan Surat Perjanjian ini akan diusahakan penyelesaian secara musyawarah terlebih dahulu sebelum diselesaikannya dihadapan Pengadilan Negeri yang berwenang.
- (2) Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya Kedua Belah Pihak menyatakan memilih tempat kedudukan yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Pulau Batam.

P E N U T U P

Pasal 22

- (1) Ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang mengikat kedua belah pihak sebelumnya perjanjian ini ditandatangani tetap berlaku, selama isinya tidak bertentangan/menyimpang dari Surat Perjanjian ini.
- (2) Apabila salah satu Pasal atau kalimat didalam perjanjian ini ternyata isinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka pasal atau kalimat dimaksud dinyatakan tidak berlaku dan bagian pasal lainnya tetap berlaku.
- (3) Naskah asli Surat Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Indonesia, karena itu hanya Naskahnya yang berbahasa Indonesia yang berlaku dan mengikat kedua belah pihak sebagai penafsiran tanpa menghiraukan terjemahan-terjemahan yang dibuat dalam bahasa asing lainnya.
- (4) Hal-hal yang mungkin timbul dan belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur dan/atau ditetapkan kemudian dalam suatu Addendum berdasarkan musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak (PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA).
- (5) Bilamana dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kekurangan, dalam Surat Perjanjian ini maka akan diadakan perubahan/penyempurnaan sebagaimana mestinya.

h-5.

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, dengan ini merubah dan menyempurnakan pasal 13 ayat (1) dari Surat Perjanjian Nomor : 069/UM-PERJ/IX/1994 tanggal 12 September 1994, sehingga berbunyi sebagai berikut ;-----

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN PEMBANGUNAN PHYSIK
Pasal 13

- 1) Dengan disepakatinya Surat Perjanjian ini oleh kedua belah pihak, maka PIHAK KEDUA dalam tenggang waktu 29 (Dua puluh sembilan) nulan sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian ini harus sudah menyelesaikan design bangunannya, yang selanjutnya disampaikan kepada PIHAK PERTAMA guna proses permohonan I.M.B.-----

Demikian Perubahan Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) diatas kertas yang bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak pada tanggal, bulan dan tahun tersebut diatas, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Surat Perjanjian No.: 069/UM-PERJ/IX/1994 tanggal 12 September 1994.

PIHAK KEDUA
PT. INTISEMESTA PERKASA
Direktur Utama,



ETRUS SUFIANTO.

PIHAK PERTAMA
OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH
INDUSTRI PULAU BATAM
Kepala Satuan Pelaksana



SOERYOHADI DJATMIKO, SE.MBA.

Nomor
Lampiran
Perihal



Su
UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Kepada Yth,
**Direktur Pengelolaan Lahan
Otorita Pengembangan Daerah Industri
Pulau Batam**

Up : Bapak Ir. Agus Hartanto

Dengan hormat,

Bersama ini kami mohon agar Bapak bisa menerbitkan surat rekomendasi yang ditujukan kepada Bank Panin cabang Batam yang menerangkan bahwa penerbitan PL pecahan untuk areal yang sudah lunas UWTO 30 tahun sedang dalam proses di Badan Otorita Batam.

Untuk memenuhi salah satu syarat dalam pengajuan permohonan KPR kepada pihak Bank, kami juga mohon agar Bapak berkenan menerbitkan surat rekomendasi yang menerangkan bahwa lahan yang telah dialokasikan kepada PT. Tanjung Uma Sarana Alam dapat diberikan Hak Guna Bangunan / Hak Milik.

Terlampir foto copy PL, site plan dan uraian luas per bagian kavling untuk bahan informasi serta pertimbangan Bapak

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Batam, 24 April 2003

Hormat kami,

PT. TANJUNG UMA SARANA ALAM

ACHYAR ARFAN
Project Manager

Tembusan :

1. Kepada Yth, Ka. Sub. Dit Hak Atas Tanah OB - Bapak Agus Setyadi, SH.
2. Arsip.

IR. AGUS HARTANTO

Tembusan :

- Deputi Wasdal



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Yang bertanda tangan dibawah ini : AGUS SETYADI, SH, selaku Kasubdit Hak Atas Tanah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 33/KPTS-PEG/KA/V/2000 tanggal 31 Mei 2000, dalam hal ini bertindak mewakili Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM.

Sehubungan atas surat permohonan dari PT.TANJUNG UMA SARANA ALAM, No.: 003/TUSA/IV/2003, tanggal 24 April 2003, perihal Surat Keterangan Pecah PL (Penetapan Lokasi) Hak Pengelolaan Lahan Sei Baloi, dengan ini menerangkan bahwa, PT.TANJUNG UMA SARANA ALAM, adalah benar telah mendapat alokasi tanah dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;

- Terletak di : Wilayah Pengembangan Batu Ampar.
- Sub Wilayah : Pengembangan Batu Ampar.
- Lokasi : Sei Baloi.
- PL Nomor /Tgl. : 21.98030085.C1.D1, 07-02-2001.
- Luas tanah keseluruhan : 121.143,71 M2.
- Peruntukan : 103.793.45 M2 / Luas tanah untuk Perumahan.
17.350,26 M2 / Luas tanah untuk Jasa.
- UWTO : Lunas 30 (tigapuluh) tahun luas 11.415,00 M2 untuk Perumahan dan
Lunas 30 (tigapuluh) tahun luas 5.719,16 M2 untuk Jasa, sesuai bukti pembayaran ;
Faktur No.: 190/F/PL/II/2001, tgl. 23 Februari 2001 dan
Faktur No.: 407/F/PL/II/2003, tgl. 03 Februari 2003.
- Surat Perjanjian No. / Tgl. : 13/SPJ/KA-AT/V/2001, 25 Mei 2001.

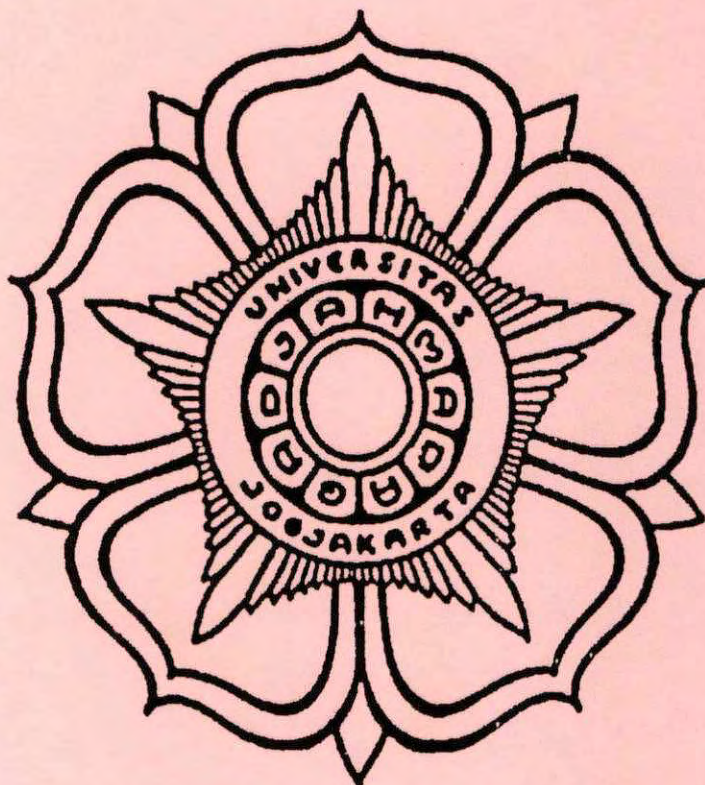
Berkenaan dengan permohonan yang bersangkutan guna pensertipikatan Hak Guna Bangunan atas alokasi dimaksud belum dapat dipenuhi, mengingat pelaksanaan pengurusan Hak Pengelolaan Otorita Batam saat ini sedang dalam proses inventarisasi.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Batam, Mei 2003.

A/n. DIREKTUR PENGELOLAAN LAHAN
KA. SUBDIT HAK ATAS TANAH,

AGUS SETYADI, SH.





UNIVERSITAS
GADJAH MADA

UNIVERSITAS GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang

VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Nomor : 4786/PT.10.H.PS/MK/07

Lamp. :

Hal : Permohonan ijin Penelitian
untuk penulisan Paper / Tesis

Kepada,
Yth

Dengan hormat,
Bersama ini kami beritahukan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Vivin, S.H.
Nomor Mahasiswa : 18913/PS/MK/06
Tempat & Tgl. Lahir: Sorong, 14 Oktober 1982
Program Studi : Magister Kenotariatan
Alamat : Jl. Jembatan Merah I/ 88 A, Yogyakarta.

ditugaskan oleh Program Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada untuk menyusun Paper/Tesis dengan judul:

“KEDUDUKAN SURAT PERJANJIAN TENTANG PENGALOKASIAN
PENGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU
DIATAS TANAH HAKPENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH
INDUSTRI PULAU BATAM DAN DAMPAKNYA DI MASA MENDATANG”

Oleh karena itu mohon kiranya Bapak/Ibu/Saudara dapat memberikan bahan-bahan keterangan yang diperlukan guna penyusunan Paper/Tesis tersebut.

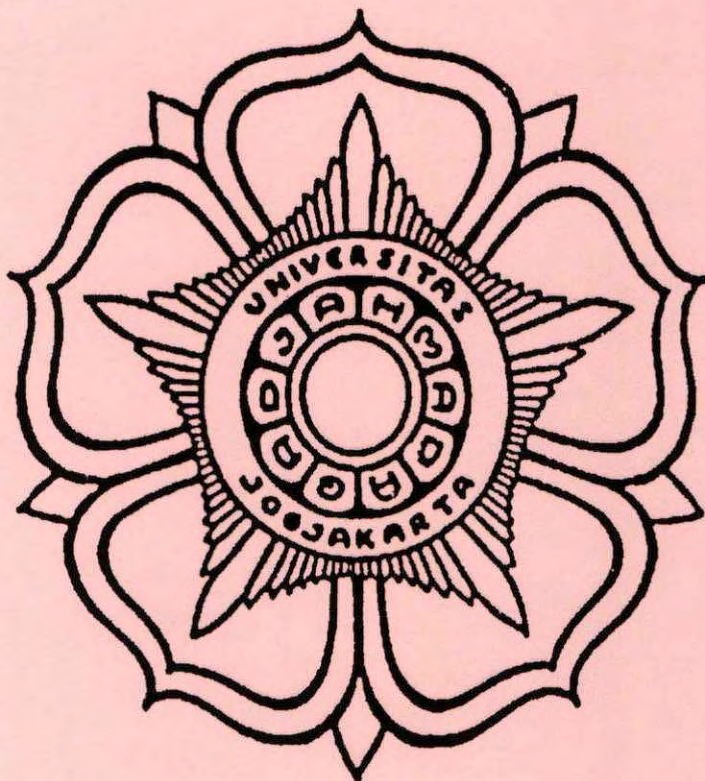
Bahan-bahan keterangan tersebut hanya akan digunakan untuk keperluan ilmiah dan tidak akan diumumkan ke luar.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dosen Pembimbing

Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, S.H., MCL., MPA. Taufiq El Rahman, S.H., MH.





1. KANTOR BAPEDA KOTA BATAM

Kepala Bidang Data dan Evaluasi Pembangunan : Ismijati, S.E.

2. KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BATAM

a. Kepala Seksi HAT dan Pendaftaran Tanah : Drs. H. Irsal Zeda

b. Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan : H. Hurman, S.H., MSi

3. KANTOR OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

a. Kepala Sub Direktorat Hukum Pertanahan

Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam : Agus Setyadi, S.H, M.H.

b. Wakil Ketua Otorita Batam : Muchrizal

c. Bagian Marketing Biro Pemasaran : Uga Perceka

dan Hubungan Masyarakat

4. KANTOR NOTARIS DAN PPAT BATAM :

a. Notaris dan PPAT di Batam : Yondri Darto, SH

b. Staff Notaris dan PPAT di Batam : Septa Suhendra, S.H.

Muhammad Ilmidi dan

Kernan

c. Notaris dan PPAT di Batam : Anly Cenggana, S.H



JL.
UNIVERSITAS
GADJAH MADA

PEMERINTAH KOTA BATAM

BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

KOTA BATAM

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH., MCL., MPA

Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://ota.repository.ugm.ac.id/>

TRI

SURAT KETERANGAN

Nomor : 01 / SK-Penet / II / 2008

Bersama surat ini kami menerangkan bahwa :

Nama	:	VIVIN, SH
Nomor Mahasiswa	:	18913/PS/MK/06
Tempat / Tgl. Lahir	:	Sorong, 14 Oktober 1982
Program Studi	:	Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana
		Universitas Gajah Mada
Alamat	:	Jl. Jembatan Merah 1/88 A, Yogyakarta

Memang benar yang bersangkutan telah melakukan riset / penelitian serta pengambilan data dan informasi sehubungan dengan keperluan penulisan tesisnya dengan judul : **Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian / penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan dampaknya dimasa mendatang.**

Demikian Surat Keterangan ini di buat, untuk dapat dipergunakan yang bersangkutan sebagaimana mestinya.

Batam, 18 Pebruari 2008

an. Kepala Bidang Data dan Kerjasama
Pembangunan Bappeda Kota Batam

Kasubbid. Data dan Evaluasi
Pembangunan

SMIJATI, SE

Penata Tk. A NIP. 420011547

REPUBLIK INDONESIA
OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

Batam Centre Pulau Batam P.O. BOX. 151
Telp. (0778) 462047, 462048, Fax. (0778) 462240, 462456

SURAT KETERANGAN

Nomor : 01/SKET/PL-HAT/L/IV/2008

Yang bertanda tangan dibawah ini: AGUS SETYADI, SH, MH, selaku Kasubdit Hak Atas Tanah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 33/KPTS-PEG/KAV/2000 tanggal 31 Mei 2000, dalam hal ini bertindak mewakili Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM.

Dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : VIVIN, SH.

Nomor Mahasiswa : 18913/PS/MK/06

Tempat & Tgl. Lahir : Sorong, 14 Oktober 1982

Program Studi : Magister Kenotariatan

Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada.

Alamat : Jl. Jembatan Merah I/88 A, Yogyakarta.

Telah mengadakan riset / penelitian dengan perolehan data dan informasi di Kantor Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Batam Centre, Pulau Batam, pada tanggal 28 s/d 31 Januari 2008 dan 04 s/d 04 Pebruari 2008, guna penulisan tesis, dengan judul : “ **KEDUDUKAN SURAT PERJANJIAN TENTANG PENGALOKASIAN / PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM DAN DAMPAKNYA DIMASA MENDATANG** “

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Batam, 05 Pebruari 2008



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIMIN, P. Prof. Dr. H. M. A. S. W. S. Sumardi, S.H., M.C.I., M.P.A.
Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

SURAT KETERANGAN

Nomor : 999/044/11/2008

Sehubungan dengan surat yang dikeluarkan oleh Universitas Gadjah Mada Nomor 4786/PT.10.H.PS/MK/07 Perihal Permohonan ijin Penelitian untuk penulisan Paper/Tesis, dengan ini kami menerangkan bahwa :

Nama : **VIVIN, S.H.**
 Nomor Mahasiswa : **18913/PS/MK/06**
 Tempat & Tgl Lahir : **Sorong, 14 Oktober 1982**
 Alamat : **Jl Jembatan Merah I Nomor 88A, Yogyakarta**

Telah mengadakan riset/penelitian dengan perolehan data dan informasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam pada tanggal 14,15,16 Oktober 2007 dan 14 s/d 15 Februari 2008, guna penulisan tesis dengan judul :

“ KEDUDUKAN SURAT PERJANJIAN TENTANG PENGALOKASIAN/ PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM DAN DAMPAKNYA DI MASA MENDATANG. “

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Batam, 18 Februari 2008

An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam

Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah

Drs. H. IRSAL ZEDA
NIP. 010184239

YOND I DARTO, S

NOTARIS dan PPAT



Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria SW Sumardiono, SH, MCL, MPA
e-mail: yondridarto_sh@yahoo.com
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://old.repository.ugm.ac.id/>

SURAT KETERANGAN

Nomor : 60/II/Not/2008

-Yang bertanda tangan dibawah ini :

YONDRI DARTO, Sarjana Hukum, Notaris di Batam dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Batam, Berkantor di Jalan Sultan Abdul Rahman, Komplek Sulaiman Blok A Nomor 10, Nagoya Kota Batam.

-Sehubungan dengan surat yang dikeluarkan oleh Universitas Gadjah Mada Sekolah Pasca Sarjana Program Magister Kenotariatan Nomor : 4786/PT.10.H.PS/MK/07 Perihal Permohonan Ijin Penelitian Untuk penulisan Paper/Tesis, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : VIVIN, S.H.
Nomor Mahasiswa : 18913/PS/MK/06
Tempat & Tanggal Lahir : Sorong, 14 Oktober 1982
Program Studi : Magister Kenotariatan
Program Pasca Sarjana
Universitas Gadjah Mada
Alamat : Jln. Jembatan Merah I
Nomor 88A, Yogyakarta

Telah mengadakan riset/penelitian dengan perolehan data dan informasi di Kantor Saya, Notaris pada tanggal 21 s/d 23 Januari 2008 dan 13 s/d 15 Pebruari 2008 guna penulisan tesis, dengan judul :

" KEDUDUKAN SURAT PERJANJIAN TENTANG PENGALOKASIAN/ PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM DAN DAMPAKNYA DI MASA MENDATANG. "

-Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

-. Batam, 16 Pebruari 2008 .-

Notaris di Batam





SK. MENKEH
UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Kedudukan surat perjanjian tentang pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu di atas tanah hak pengelolaan otorita pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dampaknya di masa mendatang
VIVIN, Prof. Dr. Maria S. W. Sumardiono, SH., MCL., MPA
Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

SURAT KETERANGAN

Nomor : 38/Ket/Not.AC/II/08

-Yang bertanda tangan dibawah ini **ANLY CENGANA, Sarjana Hukum,**
Notaris di Batam, dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : **VIVIN, S.H**
Pekerjaan : Mahasiswi Pasca Sajana Program Studi Magister
Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada
Nomor Mahasiswa : **18913/PS/MK/06**

-Telah melakukan Penelitian pada kantor kami mulai **tanggal 21 Januari**
sampai dengan 23 Januari tahun 2008.

-dengan judul Paper/tesis berikut :

"Kedudukan Surat Perjanjian tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Pengalokasian, Penggunaan dan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu diatas Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Dampaknya di Masa Mendatang."

-Demikian surat keterangan ini dibuat. Kiranya dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Batam, 25 Januari 2008

Kantor di kota Batam



(ANLY CENGANA, SH)