

TINJAUAN YURIDIS KEWENANGAN PEMERINTAH KOTA DAN BADAN PENGUSAHAAN BATAM TERHADAP PENGELOLAAN TANAH KOTA BATAM DIKAITKAN DENGAN PEMBERIAN HAK MILIK DIATAS HAK PENGELOLAAN

Dira Azelia Rustandi¹⁾, Arsin Lukman²⁾, Endah Triwulandari³⁾

Program Magister Kenotariatan
Universitas Pancasila Jakarta

Correspondence

Email: Diraazelia27@gmail.com

No. Telp:

Submitted: 18 Juli 2024

Accepted: 24 Juli 2024

Published: 25 Juli 2024

ABSTRAK

Pulau Batam merupakan pulau yang terbesar yang terdapat di Kepulauan Riau. Pulau Batam pertama kali dihuni oleh orang melayu yang tinggal di pulau Batam yang tersebar di 37 titik. Masyarakat melayu tersebut disebut sebagai masyarakat kampung tua yaitu masyarakat yang ada sebelum terbentuknya Otorita Batam. Otorita Batam terbentuk pada tahun 1973 yaitu melalui Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 yang menyatakan bahwa Otorita Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan di Kota Batam yang kemudian diubah menjadi BP Batam setelah dikeluarkannya peraturan pemerintah Nomor 46 tahun 2007. Sebagai pemegang hak pengelolaan atas Kota Batam, BP Batam mempunyai hak dalam mengelola seluruh area tanah di Kota Batam termasuk dalam memberikan status hak atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas hak pengelolaan serta menerbitkan dokumen lahan berupa SKEP, SPJ, Faktur UWT dan Pecah Lokasi sebagai dokumen lahan yang dapat dijadikan dasar pengikatan jual beli bagi tanah dan bangunan yang belum bersertipikat. Tahun 1983 Pulau Batam ditingkatkan statusnya menjadi kotamadya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 1983. dengan ditetapkannya sebagai maka pemerintah Kota mempunyai kewenangan dalam pengelolaan tanah di Kota Batam, khususnya dalam bidang pertanahan yaitu adanya dinas pertanahan yang bertanggung jawab langsung kepada walikota Batam. Terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di diatas hak pengelolaan BP Batam hanya dapat mempunyai status hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha. sedangkan terhadap kampung tua tanah dan bangunan dapat diberikan hak milik, hak pakai dan hak guna bangunan. dalam hal pemberian status hak milik tersebut berdasarkan surat rekomendasi yang dikeluarkan oleh BP Batam.

Kata kunci: *Hak Pengelolaan, Kampung tua, BP Batam*

ABSTRACT

Batam Island is the largest island in the Riau Islands. Batam Island was first inhabited by the Malay people who lived on the island in 37 locations. The Malay community is referred to as the old kampung community, which is the community that existed before the establishment of the Batam Authority. Otorita Batam was formed in 1973 through Presidential Decree No. 41 of 1973 which stated that Otorita Batam as the holder of Management Rights in Batam City which was later changed to BP Batam after the issuance of Government Regulation No. 46 of 2007. As the holder of the management right over Batam City, BP Batam has the right to manage the entire land area in Batam City including in granting the status of land and building rights that stand on the management right as well as issuing land documents in the form of SKEP, SPJ, UWT Invoice and Pecah Lokasi as land documents that can be used as the basis of binding sale and purchase for land and buildings that have not been certified. In 1983 Batam Island was upgraded to municipality status based on Government Regulation No. 34 of 1983. With the establishment as a municipality, the municipal government has a role in the management of land in Batam City, especially in the field of land, namely the existence of a land agency that is directly responsible to the mayor of Batam. Against the land and buildings that stand on the management rights of BP Batam can only have the status of use rights, building use rights and business use rights. while against the old village land and buildings can be given property rights, use rights and building use rights. in terms of granting the status of property rights based on a recommendation letter issued by BP Batam.

Keywords: *Management Rights, Old Village, BP Batam*

PENDAHULUAN

Kota Batam merupakan Kota Terbesar di Provinsi Kepulauan Riau. Kota Batam memiliki keistimewaan yang membedakan dengan lainnya yaitu berkaitan dengan pengelolaan



tanah. Dalam UUPA dijelaskan bahwa Setiap Warga Negara baik Warga Negara Indonesia (WNI) atau Warga Negara Asing (WNA) mempunyai hak atas tanah di Indonesia.

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki.

Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.¹ Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA).

Maka secara filosofi dari makna hak menguasai negara atas sumber daya agraria (tanah), memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah termasuk yang dikuasai oleh masyarakat.²

Hak Pengelolaan diambil dari bahasa belanda yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.³ Hak Penguasaan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Hak Penguasaan Atas Tanah- tanah Negara.⁴ Sedangakan definisi Hak Pengelolaan menurut Peraturan pemerintah nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah dijelaskan mengenai Hak Pengelolaan yang terdapat dalam pasal 1 angka 3, yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.⁵

Salah satu instansi yang diberikan kewenangan berupa Hak pengelolaan adalah Pemerintah Kota (pemko). Pemko merupakan Instansi pemerintah yang bertanggung jawab langsung kepada walikota.⁶ Pemko mendasarkan kewenangannya diatur dalam pasal 9 ayat (4) jo Pasal 12 ayat (2) huruf d Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang pada hakikatnya telah menyatakan bahwa badan pertanahan merupakan Urusan Pemerintahan kongkuren yang diserahkan ke daerah yang menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah. Pertanahan sebagai urusan pemerintahan konkruen dimaksud ditegaskan lagi sebagai Urusan Pemerintahan Wajib.⁷ Dengan demikian maka dapat diketahui Pemerintah Kota memiliki peran penting dalam pengelolaan tanah di daerahnya.

Selain pemerintah kota, hak pengelolaan tanah di kota batam dipercayakan oleh suatu badan yang ditunjuk oleh presiden yaitu kepada Otorita Batam. Atas dasar penunjukan itu Otorita Batam secara otomatis memiliki kewenangan untuk mengelola Tanah yang ada di Kota Batam yaitu Otorita Batam memiliki kewenangan dalam pengelolaan atas tanah di kota Batam yang disebut dengan Hak Pengelolaan Tanah (HPL) di Kota Batam.

Kewenangan dalam pengelolaan Tanah tersebut terdapat dalam Keputusan Presiden No.

¹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html>, diakses pada 3 Juli 2023 pukul 21.00 WIB

² Andi Bustamin Daeng Kunu, *Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Vol 6 No. 1, 2012

³ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 6

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 148

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam*

⁶ Wawancara Dengan Bapak Krisnadi, ST, Kabid Pemanfaatan dan Pengadaan Tanah, Dinas Pertanahan Kota Batam

⁷ *Ibid*

41 Tahun 1973⁸ Dimana dalam pasal 6 ayat 2 huruf a yaitu: “Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan Hak Pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam”.⁹ Selain itu dalam Keputusan dalam negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang pengelolaan dan penggunaan tanah di daerah industry pulau batam menyebutkan bahwa dengan ini memberikan hak pengelolaan kepada otorita pengembangan daerah Industri Pulau Batam dan seluruh areal tanah di gugusan pulau janda berhias, tanjung sauh, ngenang, pulau kasem kabupaten kepulauan riau propinsi riau dengan syarat-syarat sebagai berikut: yaitu mengenai jangka waktu pengelolaan hak atas tanah tersebut, fungsi pemberian hak pengelolaan untuk pengembangan daerah industry, Pelabuhan, pariwisata pemukiman, peternakan dan lain-lain. Selanjutnya juga disebutkan mengenai kewenangan otorita sebagai penerima Hak pengelolaan.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam dalam Pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa selain kota Batam terdapat beberapa pulau-pulau lain yang masih termasuk dalam area pengelolaan Otorita Batam diantaranya Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Galang Baru. Sedangkan Pulau Belakang Padang merupakan area pengelolaan oleh Pemerintah Kota.

Keberadaan Otorita Batam telah digantikan dengan nama Badan Pengusahaan (BP) Batam dengan ditandatanganinya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, penggantian tersebut tertuang dalam Pasal 4 yang berbunyi:

“Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundangundangan”

Namun, penggantian subyek hak pengelolaan ini tidak mengakhiri hak-hak yang telah ada di atas tanah Hak Pengelolaan, hak-hak tersebut tetap berlaku sampai jangka waktu berlakunya berakhir. Dengan demikian, saat ini Hak Pengelolaan Kota Batam di miliki oleh BP Batam.¹⁰ Bagian-bagian tanah (HPL) tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan hak milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP). Pemberiannya dilakukan oleh pejabat bidang pertanahan Nasional (BPN), atas usul pemegang HPL yang bersangkutan.¹¹

Namun berbeda halnya dalam tanah yang berada diatas hak pengelolaan, dimana tanah yang berada diatas HPL hanya dapat diberikan berupa hak pakai, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.

Pemberian hak atas tanah dari pemegang HPL kepada pihak lain (penerima HPL) yaitu dengan cara peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa, dan juga adanya peristiwa tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karenewarisan.¹²

⁸ Alexander Yanuard Dalla dan Friska Natlia Hutabarat, *Tumpang Tindih Kewenangan Pengembangan Kawasan Khusus Ekonomi Batam*, 2018, hlm 140

⁹ Indonesia, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam kepada sebuah Badan Otorita

¹⁰ *Ibid*, hlm 5

¹¹ Harsono, Prof. Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : penerbit Djambatan, 1999), hlm 268

¹² Muhammad Yamin Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Mandar Maju: 2008), hlm 27

Dalam pelaksanaannya Peralihan hak atas tanah harus dilakukan hadapan pejabat yang berwenang, sesuai Pasal 37(1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Menurut A.A. Andi Prajitno, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang ditunjuk dengan surat keputusan pemerintah dalam hal ini oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mewakili sebagian tugas negara; yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penertiban pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (public service) di bidang hukum keperdataan dengan objek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA¹³

Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun¹⁴ Akta- akta tanah yang dimaksud adalah akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud berdasarkan ketentuan Pasal 2 PP No. 37/1998 adalah: (1)Jual beli, (2) Tukar-menukar, (3) Hibah, (4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbeng), (5) Pembagian hak bersama, (6) Pemberian Hak Guna Bangunan / HakPakai Atas Tanah Hak Milik, (7) Pemberian Hak Tanggungan, dan (8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam peralihan hak tersebut, seorang/badan hukum selaku pemberi hak harus menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah yang dimilikinya tersebut. Bukti kepemilikan atas tanah salah satunya adalah sertipikat. Adapun fungsi sertipikat tanah yaitu Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.¹⁵ Sertifikat merupakan bukti terkuat dan terpenuh dari kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana diatur dalam Undangundang Pokok Agraria (UUPA No. 5 tahun 1960). Dengan memiliki sertifikat seseorang dianggap sah menduduki dan memiliki tanah serta melakukan hubungan-hubungan hukum maupun transaksi terhadap tanah tersebut.¹⁶ Namun, di Kota Batam selain sertipikat tanah, terdapatdokumen tanah yang dikeluarkan oleh BP Batam. Dokumen tanah tersebut diantaranya: Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP), Surat Perjanjian(SPJ), Uang Wajib Tahunan (UWT), Penetapan Lokasi (PL).

Bukti pendukung kepemilikan hak atas tanah tersebut dikeluarkan oleh BP Batam yang mempunyai peran penting terhadap proses peralihan hak di Kota Batam hal tersebut dapat terlihat dalam SOP Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Batam yang diterbitkan oleh BP Batam selain itu dokumen tanah tersebut juga memiliki peranan penting dalam proses pendaftaran tanah di BPN Batam.

¹³ AA Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, (Malang: Selaras, 2013) hlm 13.

¹⁴ Christiana Sri Murni, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atasTanah, Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 2021

¹⁵ Lubis dan ABD Rahim Lubis Mhd. Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju*, (Bandung: 2008), hlm 78

¹⁶ Addien Iftitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Jurnal Vol.II, Nomor 3, 2014

ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN PEMERINTAH KOTA DAN BADAN PENGUSAHAAN BATAM TERHADAP PENGELOLAAN TANAH KOTA BATAM DIKAITKAN DENGAN PEMBERIAN HAK MILIK DIATAS HAK PENGELOLAAN

A. Sejarah

Pulau Batam dihuni pertama kali oleh orang melayu dengan sebutan orang selat sejak tahun 231 Masehi.

Sejak tahun 1970-an pada periode awal pembangunan Pulau Batam, daerah ini telah diidentikkan dengan kawasan khusus karena berbagai kebijakan khusus yang telah diberikan dan berbeda dengan daerah lainnya di Indonesia. Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

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

Seiring pesatnya perkembangan Pulau Batam, pada dekade 1980-an, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 1983, wilayah Kecamatan Batam yang merupakan bagian dari Kabupaten Kepulauan Riau, ditingkatkan statusnya menjadi Kotamadya Batam yang memiliki tugas dalam menjalankan administrasi pemerintahan dan kemasyarakatan serta mendukung pembangunan yang dilakukan Otorita Batam.

Dengan ditingkatkannya pulau Batam menjadi daerah otonom instansi yang diberikan kewenangan berupa Hak pengelolaan bukan hanya BP Batam melainkan Pemerintah Kota juga turut serta mempunyai kewenangan terhadap tanah di Kota Batam. pemko merupakan Instansi pemerintah yang bertanggung jawab langsung kepada walikota.

Masyarakat Kota Batam pada awalnya diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah. Hal tersebut tertuang dalam Surat Keputusan Nomor 734/UM-KPTS/XII/1998 tertanggal 1 Desember 1998 yang ditandatangani oleh bapak Ismeth Abdullah selaku ketua Otorita Batam pada saat itu. Dalam SK tersebut otorita Batam disebut dapat mengusulkan penerbitan SHM untuk pemukiman dengan luas tanah dibawah 600 m kepada si pemohon dengan penerbitan rekomendasi.

Namun berbeda pengaturannya terhadap tanah dan bangunanyang berada diatas hak Pengelolaan. Dengan diterbitkannya peraturan Agraria/Kepala Kepala Badan Pertahanan 9 Taihun 1999 yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

dalam pasal 39 huruf e yang menyatakan bahwa pemegang hak pengelolaan berkewajiban untuk melepaskan hak pengelolaannya baik setengahnya atau seluruhnya terhadap pemberian hak milik atas tanah. Yang selanjutnya dalam hal 43 ayat 6 menyatakan bahwa terhadap tanah yang diberikan hak milik maka pemegang hak pengelolaannya melepaskan haknya dengan menerbitkan surat persetujuan pemberian hak milik diatas hak pengelolaan.

Berdasarkan hal tersebut BP Batam mengeluarkan surat pemberitahuan Niomior B/3722/A3.4/KL-00.01/8/2019 tertanggal 19 Agustus 2019 dimana dalam surat pemberitahuan tersebut dikatakan bahwa terhadap tanah yang sudah diterbitkan sertifikat Hak milik oleh Badan Pertanahan diminta untuk melakukan penurunan Hak menjadi hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Dengan demikian maka para pemegang hak tersebut diwajibkan untuk membayar uang UWT kepada BP Batam.

kampung tua yang keberadaannya jauh sebelum adanya BP Batam diberikan

rekomendasi berupa hak milik diberikan di 3 titik lokasi tanah adat kampung tua yaitu tanah adat tanjung gundap, tanah adat Tanjung Riau dan tanah adat tanjung binti. Pembagian sertifikat tersebut dibagikan langsung oleh Menteri Agraria dan tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan diterbitkannya sertifikat hak milik tersebut, maka sudah tidak berlaku lagi UWT terhadap Kawasan tanah adat tersebut dan tidak ada kewenangan BP terhadap tanah tersebut.

Akan tetapi tidak semua kampung tua mendapat sertipikat hak milik. Kampung tua tanjung sengkung, kampung tua air raja merupakan Sebagian contoh dari kampung tua yang bersertipikat SHGB dikarenakan kampung tua tersebut HPLnya sudah terbit. Terhadap kampung tua yang bersertifikat hak milik contohnya adalah kampung tua tanjung riau.

Dalam pasal 4 disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah juga dapat diberikan kepada Pantai dan perairan pesisir yang diukur dari garis pantai kearah laut sampai sejauh batas laut wilayah provinsi.¹⁷ Dan berdasarkan surat edaran Menteri agraria dan tata ruang Nomor KT.03 Tahun 2021 mengintruksikan apabila akan dilakukan sertifikasi terhadap atas lahan pesisir hanya dapat dilakukan 2 hal yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Terhadap Hak Guna Bangunan dapat diberikan apabila bangunan tersebut kokoh dan tidak mudah roboh. Sedangkan terhadap bangunan yang dinilai mudah roboh dan ringkih maka akan diberikan hak pakai.

1. Bagaimana Peran Pemerintah Kota dan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) terhadap pengelolaan tanah Kota Batam Dikaitkan dengan Pemberian Hak Milik Diatas Hak Pengelolaan

Dilihat dari sejarahnya, awalnya Pulau Batam dihuni oleh masyarakat melayu sejak tahun 231 Masehi. Masyarakat melayu tersebut saat ini dikenal sebagai masyarakat kampung tua. Yang maksudnya adalah masyarakat yang telah mendiami kampung tua sebelum dikenal adanya Otorita Batam.

Adapun kriteria Perkampungan tua menurut pemerintah kota adalah sebagai berikut:¹⁸

1. Perkampungan tersebut telah ada sebelum Otorita Batam didirikan pada tahun 1971;
2. Belum pernah dilakukan ganti rugi oleh Otorita Batam, dengan catatan ganti rugi yang diberikan harus tepat sasaran dan disertai dengan dokumen yang lengkap;
3. Mempunyai bukti-bukti antara lain surat-surat lama, tapak perkampungan, situs purbakala, kuburan tua, bangunan bernilai budaya tinggi, tanaman budidaya berumur tua, silsilah keluarga, yang tinggal di kampung tersebut serta bukti-bukti lain yang mendukung;
4. Ditandai dengan batas-batas fisik pemukiman, kebun, batas alam seperti jalan, sungai, laut, batas pengalokasian lahan, dan batas hak pengelolaan lahan, serta batas administratif yang dibuktikan dengan peta dan bukti fisik lapangan;
5. Mengacu kepada Perda No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam tahun 2004-2014.

Kampung tua tersebut berada di 37 titik yang tersebar di 9 kecamatan dan 18 kelurahan yang terdapat di Pulau Batam.

Nongsa Pantai, Bakau Serip, Tereh, Belian, Seranggon, Bengkong Laut,

¹⁷ Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan pertanahan Di Wilayah pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil

¹⁸ Tjahjo Arianto, Asih Retno Dewi dan Harvini Wulansari *Jalan penyelesaian sengketa agraria: tanah bekas hak, Pengakuan Hukum adat, penataan tanah batam, percepatan pendaftaran tanah, dan integrasi tata ruang*, Yogyakarta: STPN Press, 2016, hlm 111-112

Bengkong Sadai, Tanjung Buntung, Tanjung Sengkuang, Batu Merah, Kampung Jabi, Kampung Melayu, AirRaja, Sei Tering, Tanjung Uma, Mentaraudan Patam Lestari, Tanjung Riau, Cunting, Sei Binti, Sei Lekop, Dapur 12, Panglong, Batu Besar, Tembesi, Tanjung Gundap, Tiawangkang, Setengar, Kampung Tua Tanjung Piayu Laut, Bagan, Teluk Lunggu, Teluk Nipah, Kampung Panau, Kampung Tengah, Tanjung Bemban, dan Teluk Mata Ikan

Tahun 1973 Presiden mengeluarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam. Dimana dalam pasal 6 ayat 2 Kepres tersebut menyatakan bahwa: “Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam”.

Dalam Pasal 67 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nasional disebutkan bahwa hak pengelolaan dapat diberikan kepada:

- a. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah
- b. Badan usaha milik negara
- c. Badan usaha milik daerah
- d. Pt. Persero
- e. Badan otorita
- f. Badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Berdasarkan hal tersebut diketahui Otorita Batam merupakan badan yang dapat diberikan hak pengelolaan. Dengan ditunjuknya Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan di Batam, penulis menyimpulkan terhadap kampung tua yang berada di Pulau Batam yang berada jauh sebelum adanya Otorita Batam merupakan wilayah yang berada di atas penguasaan Otorita Batam dimana pemberian hak atas tanahnya memerlukan izin dari Otorita Batam walaupun keberadaannya jauh sebelum adanya Otorita Batam itu sendiri hal tersebut dikarenakan tanah yang mereka diami merupakan wilayahnya diberikan oleh Otorita Batam.

Otorita yang kemudian diubah menjadi BP Batam setelah Keberadaan Otorita Batam telah digantikan dengan nama Badan Pengusahaan (BP) Batam dengan ditandatanganinya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, penggantian tersebut tertuang dalam Pasal 4 yang berbunyi:

“Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundangundangan”

Namun, penggantian subyek hak pengelolaan ini tidak mengakhiri hak-hak yang telah ada di atas tanah Hak Pengelolaan, hak-hak tersebut tetap berlaku sampai jangka waktu berlakunya berakhir. Dengan demikian, saat ini Hak Pengelolaan Kota Batam di miliki oleh BP Batam.

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

Adapun bagian-bagian tanah tersebut yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Guna Usaha. Hal tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan tanah di daerah industri

Pulau Batam angka 7 huruf c menyatakan bahwa : hak pengelolaan yang telah dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya memberikan wewenang kepada pemegang haknya yaitu Otorita Batam untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dengan hak guna bangunan dan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundangan agrarian yang berlaku.

Dari Kemendagri tersebut dapat diketahui terhadap tanah yang berada diatas hak pengelolaan tidak mengenal adanya hak milik. Hal tersebut dikuatkan dengan Dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam pasal 39 huruf e yang menyatakan bahwa pemegang hak pengelolaan berkewajiban untuk melepaskan hak pengelolaannya baik setengahnya atau seluruhnya terhadap pemberian hak milik atas tanah. Yang selanjutnya dalam hal 43 ayat 6 menyatakan bahwa terhadap tanah yang diberikan hak milik maka pemegang hak pengelolaannya melepaskan haknya dengan menerbitkan surat persetujuan pemberian hak milik diatas hak pengelolaan.

Dengan demikian apabila pemegang Hak Pengelolaan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk Hak Milik, maka harus dilakukan melalui pelepasan atau penyerahan Hak Pengelolaan dengan Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan. Dalam hal ini pelepasan atau penyerahan hak ini memutus hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Hak Pengelolaannya dan tanahnya kembali menjadi tanah dalam penguasaan Negara. Nantinya penerima pelepasan atau penyerahan Hak Pengelolaan akan mengajukan permohonan pemberian Hak Milik kepada BPN.

Dalam pemberian hak atas tanah, BPN berdasarkan surat rekomendasi yang dikeluarkan oleh BP Batam. Adapun yang menjadi pertimbangan BP Batam dalam pemberian status hak atas tanah mengikuti aturan Nomor 18 Tahun 2021 yaitu berdasarkan fungsi dan kegunaan tanah itu sendiri.

Seiring pesatnya perkembangan Pulau Batam, pada dekade 1980-an, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 1983, wilayah Kecamatan Batam yang merupakan bagian dari Kabupaten Kepulauan Riau, ditingkatkan statusnya menjadi Kotamadya Batam yang memiliki tugas dalam menjalankan administrasi pemerintahan dan kemasyarakatan serta mendukung pembangunan yang dilakukan Otorita Batam. Di era reformasi pada akhir dekade tahun 1990-an, dengan Undang-Undang nomor 53 tahun 1999, maka Kotamadya administratif Batam berubah statusnya menjadi daerah otonomi, yaitu Pemerintah Kota Batam untuk menjalankan fungsi pemerintahan dan pembangunan dengan mengikutsertakan Badan Otorita Batam (BP Batam).

Dengan ditetapkannya sebagai daerah otonomi maka kewenangan berupa Hak pengelolaan di Kota Batam tidak hanya dipegang oleh BP Batam, Pemko merupakan Instansi pemerintah yang juga mempunyai kewenangan dalam melakukan pengelolaan terhadap Kota Batam yang bertanggung jawab langsung kepada walikota.

Dinas Pertanahan Kota Batam mempunyai tugas penyusunan dan pelaksanaan urusan Pemerintahan Daerah di bidang pertanahan daerah dan melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan lingkup tugas dan fungsinya. Dinas Pertanahan Kota Batam Tahun 2019 Untuk penyelenggaraan tugasnya, Dinas Pertanahan Kota Batam menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. Pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan.
- c. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pertanahan.
- d. Pelaksanaan administrasi dinas di bidang pertanahan.
- e. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh walikota sesuai dengan tugas

dan fungsinya.

Dari penjabaran diatas diketahui dalam pemberian hak atas tanah merupakan kewenangan dari BP Batam dan bukan merupakan kewenangan pemerintah Kota Batam. Hal tersebut juga disebutkan oleh Bapak krisnadi dari dinas pertanahan Kota Batam Batam yang menyebutkan, tugas dari dinas pertanahan itu sendiri yaitu misalnya pemberian Izin mendirikan bangunan dan lain-lain. Sedangkan izin terhadap pemberian hak atas tanah dan hal lain yang berkaitan dengan tanah di Kota Batam menjadi kewenangan BP Batam. Seperti misalnya walikota hendak membangun sekolah maka harus mendapat persetujuan dari BP Batam selaku pemegang hak pengelolaan hingga akhirnya dapat dikeluarkan surat persetujuan (surat rekomendasi) dan pembebasan dalam pembayaran UWT.

Bagian-bagian tanah (HPL) tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan hak milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP). Pemberiannya dilakukan oleh pejabat bidang pertanahan Nasional (BPN), atas usul pemegang HPL yang bersangkutan.

Selaku pemegang hak pengelolaan diketahui BP Batam mempunyai kewenangan dalam mengeluarkan surat rekomendasi untuk memberikan hak atas tanah dan bangunan yang kemudian akan diserahkan kepada BPN untuk diterbitkan sertipikat hak milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP).

Tetapi berbeda halnya dengan tanah yang diberikan rekomendasi berupa hak milik, dengan dikeluarkannya surat rekomendasi dari BP Batam maka tanah tersebut dinyatakan telah dilepaskan dari hak pengelolaan BP Batam. dengan dilepaskannya wilayah tersebut maka terhadap tanah yang bersertifikat hak milik contohnya adalah kampung tua tanjung riau maka akan menjadi kewenangan Pemerintah kota Batam.

Pemberian sertifikat hak milik tersebut berdasarkan Keputusan walikota Batam Nomor KPTS.105/HK/III/2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua di Kota Batam dimana dalam keketapan tersebut mengatakan bahwa: “terhadap wilayah kampung tua yang telah ditetapkan, TIDAK direkomendasikan kepada Otorita Batam untuk diberikan Hak Pengelolaan HPL otorita Batam dan kewenangannya dibawah pemerintah Kota Batam sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pemberian status hak milik ini harus didasari surat rekomendasi atau surat persetujuan dari instansi yang berwenang dalam hal ini BP Batam. seperti yang tertuang dalam pasal 54 ayat 2, Adapun Syarat permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan yaitu adanya surat persetujuan pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan dari pemegang Hak Pengelolaan atau keputusan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi, untuk tanah Hak Pengelolaan transmigrasi.

Dalam pasal 4 disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah juga dapat diberikan kepada Pantai dan perairan pesisir yang diukur dari garis pantai kearah laut sampai sejauh batas laut wilayah provinsi. Dan berdasarkan surat edaran Menteri agraria dan tata ruang Nomor KT.03 Tahun 2021 mengintruksikan apabila akan dilakukan sertifikasi terhadap atas lahan pesisir hanya dapat dilakukan 2 hal yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Terhadap Hak Guna Bangunan dapat diberikan apabila bangunan tersebut kokoh dan tidak mudah roboh. Sedangkan terhadap bangunan yang dinilai mudah roboh dan ringkih maka akan diberikan hak pakai.

Berdasarkan perundang-undangan dan fakta dilapangan tersebut diketahui terhadap tanah yang berada diatas hak pengelolaan BP Batam hanya dapat diberikan status berupa hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha. Terhadap

perkampungan tua dapat diberikan hak milik berdasarkan surat rekomendasi dari BP Batam, dengan demikian berdasarkan Keputusan walikota Batam Nomor KPTS.105/HK/III/2004 mengatakan terhadap tanah yang diberikan hak milik tersebut kewenangannya dibawah pemerintah Kota Batam. hal tersebut dikarenakan dengan berstatus hak milik maka hak pengelolaan tersebut dikatakan telah hapus. selain itu terhadap perkampungan tua tidak seluruhnya bersertifikat hak milik, ada yang bersertifikat hak guna bangunan dan hak pakai tergantung pada kriteria kampung tua tersebut

Dasar pemberian hak milik berdasarkan pasal 52 ayat 1 yang menyatakan pemberian hak milik dapat diberikan secara kolektif atau individual yaitu kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Terhadap pemerintah digunakan untuk fasilitas umum seperti sekolah dan tempat ibadah.

Terhadap tanah yang sudah terlanjur diberikan hak milik diatas hak pengelolaan harus dilakukan penurunan hak menjadi hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Fyka dari BP Batam, Dasar diberikannya hak atas tanah di Kota Batam berpedoman pada peraturan ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021.

Selanjutnya Bapak fyka dari BP Batam menjelaskan, dasar dikeluarkannya surat rekomendasi berupa pemberian hak milik dan hak bangunan di Kampung tua Batam adalah terhadap kampung tua yang sudah terbit HPLnya maka diberikan Hak Guna Bangunan sedangkan terhadap kampung tua yang belum berHPL diberikan hak milik.

Terbitnya HPL tersebut didasarkan pendaftaran HPL terhadap pemegang hak Adapun syarat-syaratnya tertuang dalam Bab II Persiapan Permohonan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah yaitu pertama perolehan tanah (Pasal 3-Pasal 19), Bagian Kedua Permohonan Pengukuran Bidang Tanah (Pasal 20-Pasal 28), Bagian Ketiga Pengajuan Permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah (Pasal 23-Pasal 28) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021.

Berdasarkan hal tersebut maka diketahui dengan dikeluarkannya surat rekomendasi dari BP Batam yang isinya mengenai pelepasan wilayah maka pengelolaannya sudah tidak lagi termasuk dalam kewenangan hak pengelolaan BP Batam dan BPN Kota Batam dapat menerbitkan sertipikat hak milik, dengan tidak menjadi kewenangan BP Batam, maka pengelolaan terhadap tanah yang bersertipikat hak milik sudah menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam dalam pengelolaannya.

Selain Kota Batam, Ibu Kota Negara (IKN) Juga merupakan sebuah Kota yang pengelolaan tanahnya diserahkan kepada suatu badan otorita. Adapun kewenangan otorita di IKN menurut Pasal 12 angka 2 adalah berupa kewenangan pemberian perizinan investasi, kemudahan berusaha, serta pemberian fasilitas khusus kepada pihak yang mendukung pembiayaan dalam rangka kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta pengembangan Ibu Kota Nusantara dan daerah mitra Ibu Kota Nusantara.¹⁹ Selanjutnya dalam Pasal 12 angka 4 disebutkan bahwa Otorita Ibu Kota Nusantara menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria untuk kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.

Jangka waktu pengalokasian lahan Kota Batam adalah sebagai berikut:

¹⁹ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara*

Terhadap Hak Guna Bangunan diberikan jangka waktu 30 tahun (pengalokasian awal) yang nantinya dapat diperpanjang selama 20 tahun. Terhadap hak pakai diberikan jangka waktu 25 tahun (pengalokasian awal) yang nantinya dapat diperpanjang selama 20 tahun.

Sedangkan di IKN jangka waktu pengalokasian lahannya sebagai berikut:

Terhadap Hak Guna Usaha diberikan jangka waktu selama 95 tahun dan dapat diperpanjang selama 95 tahun. Terhadap Hak Guna Bangunan diberikan jangka waktu 80 tahun dan dapat diperpanjang selama 95 tahun. Terhadap Hak Pakai 80 tahun diperpanjang 80 tahun.

2. Proses Jual Beli Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris/PPAT Terhadap Tanah Yang Hanya Memiliki Dokumen Tanah Yang Diterbitkan Oleh BP Batam

Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya.

Notaris mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta notariil sedangkan PPAT mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta PPAT.

Pada jual beli tanah yang telah dibukukan (sudah terbit sertifikat), maka sertifikat hak milik atas tanah tersebut disertakan dalam pendaftaran jual beli tanah itu. Namun tidak demikian jika obyek jual belinya berupa tanah yang belum dibukukan sehingga belum terdapat sertifikat hak milik atas tanah itu. Maka, sebagai ganti daripada sertifikat tersebut harus dilengkapi dengan surat-surat pendukung lainnya.

Terhadap tanah yang belum bersertifikat, pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

1. Persetujuan Izin peralihan hak dari Badan Pengusahaan Kawasan Batam;
2. Pelunasan faktur administrasi peralihan hak yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Bebas atas nama penerima pengalihan hak;
3. Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH final) untuk pemilik tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
4. Penandatanganan akta otentik akta jual beli rumah dan pemindahan hak (untuk tanah yang sudah didikan bangunan di atasnya) atau Pengalihan Dan Pemindahan Hak Atas Persil (untuk tanah yang belum dididikan bangunan di atasnya alias tanah kosong).
5. Akta tersebut diatas sebagai dasar penerbitan surat rekomendasi dari BP Batam untuk penerbitan sertifikat SHGB
6. Setelah terbit rekomendasi dari BP Batam baru dilanjutkan dengan memasukkan berkas diatas ke BPN Batam yaitu dengan permohonan hak ke BPN sehingga terbit sertifikat langsung atas nama pihak ke 2 berdasarkan akta notarial tersebut.
7. Jika ingin sertifikat atas nama pihak pertama, dibuat akta PPJB dan akta kuasa menjual atas dasar akta notariil tersebut diatas
8. Lalu melanjutkan dengan permohonan sertifikat
9. Setelah sertifikat terbit dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli untuk proses balik nama sertifikat.

Jual beli tanah yang sudah bersertifikat dapat dilakukan dihadapan PPAT dengan pembuatan akta otentik berupa Akta jual beli (akta PPAT) yang merupakan pemindahan hak dari pemilik lahan sebelumnya dengan pemilik lahan yang baru. Sedangkan jual beli tanah yang dilakukan terhadap tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan dihadapan notaris yaitu dengan pembuatan akta jual beli rumah dan pemindahan hak (untuk tanah yang sudah didikan bangunan di atasnya) atau Pengalihan Dan Pemindahan Hak Atas Persil (untuk tanah yang belum dididikan bangunan di atasnya alias tanah kosong) akta yang dibuat tersebut bersifat akta notariil. Dimana dalam akta yang dibuat

oleh notaris tersebut dilakukan atas dasar dokumen lahan yang telah diterbitkan oleh BP Batam yaitu, Surat keputusan, Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan BP Batam (SPPL), Penetapan Lokasi (PL).

Dari pemaparan diatas maka diketahui terhadap tanah yang belum bersertipikat, dapat menggunakan Surat keputusan, Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan BP Batam (SPPL), Penetapan Lokasi (PL) sebagai dasar pembuatan akta. Akta yang diterbitkan merupakan akta notariil dimana dalam pembuatan Akta tersebut notaris menggunakan SK Notaris bukan PPAT dengan judul akta jual beli rumah dan pemindahan hak (untuk tanah yang sudah didikan bangunan diatasnya) atau Pengalihan Dan Pemindahan Hak Atas Persil (untuk tanah yang belum dididikan bangunan diatasnya alias tanah kosong). Akta tersebut yang kemudian mejadi dasar dalam permohonan hak kepada BP Batam untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah.

KESIMPULAN

1. BP Batam dan pemerintah Kota mempunyai kewenangan penting dalam pengelolaan pertanahan kota batam. BP Batam sebagai pemegang HPL mempunyai kewenangan dalam pengelolaan tanah kota batam yaitu dalam pemberian hak atas tanah Kota Batam, hak hak tersebut berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Terhadap tanah yang berada diatas hak pengelolaan hanya dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Terhadap tanah yang berstatus hak milik maka harus dilakukan penurunan hak, sedangkan terhadap tanah yang hendak mengajukan hak milik harus berdasarkan surat rekomendasi dari BP Batam dan dinyatakan telah dilepaskan haknya dan menjadi kewenangan pemerintah kota.

Kewenangan pemerintah kota dalam pengelolaan tanah di Kota Batam adalah mengelola tanah yang haknya pengelolaannya telah dilepaskan dari BP Batam berdasarkan surat rekomendasi yang dikeluarkan BP Batam selain itu kewenangan dari Pemerintah kota yaitu mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

2. Terhadap tanah yang belum bersertipikat maka sebagai bukti peralihan hak notaris mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta otentik berupa Akta akta notariil dengan judul akta jual beli rumah dan pemindahan hak (untuk tanah yang sudah didikan bangunan diatasnya) atau Pengalihan Dan Pemindahan Hak Atas Persil (untuk tanah yang belum dididikan bangunan diatasnya alias tanah kosong). Akta tersebut yang kemudian menjadi dasar untuk pengajuan permohonan sertipikat kepada BPN

SARAN

1. Pembagian kewenangan antara BP Batam dan pemerintah kota harus lebih memperjelas pembagian kewenangan dalam pengelolaan tanah di Kota Batam dengan tujuan agar tidak terjadinya tumpang tindih pembagian kewenangan terhadap pengelolaan tanah di kota Batam
2. Sertipikat dinilai sebagai dokumen penting sebagai bukti kepemilikan ha katas tanah yang kemudian dapat dilakukan akta jual beli kepada PPAT, dan dengan demikian maka memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik hak itu sendiri dan penerima hak yang baru

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Achmad, M. F. (2009). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Asikin, Z. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.

- Harsono, B. (1968). *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*. Jakarta: Kelompok Belajar "ESA".
- (1999). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- (2000). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Edisi Revisi Cetakan Kesebelas*. Jakarta: Djambatan.
- (t.thn.). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- Lubis, M. Y. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mamudji, S. S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali.
- Mamudji, S. (2005). *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Maria, S. S. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Mertokusumo, S. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A. (1994). *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- (1998). *Hukum Agraria Beberapa Pemikiran dan Gagasan*. Medan: USU Press.
- Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria Indonesia Satu Telaah dari Sudut Pandang Adat Praktisi Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Perangin, E. (1994). *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Prajitno, A. A. (2013). *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT*. Malang: Selaras.
- Rato, D. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Saleh, K. W. (1977). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salim, H. (2015). *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2013). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Soekanto, S. (2007). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti. (2005). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Supriadi. (2007). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tjahjo Arianto., A. R. (2016). *Jalan penyelesaian sengketa agraria: tanah bekas hak, Pengakuan Hukum adat, penataan tanah batam, percepatan pendaftaran tanah, dan integrasi tata ruang*. Yogyakarta: STPN Press.
- Tobing, G. L. (1983). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Yamin, L. d. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Zaidar. (2014). *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

A. Jurnal

- Actika, A. d. (2020). Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Berada di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam. *Journal of Judicial REview*, 22(1).
- Andika, M. H. (t.thn.). Kajian Yuridis Uang Wajib Tahunan Otorita Atas Pemberian Hak Milik

- Di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam. *Jurnal*.
- Bahrudin. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, 5(1).
- Dian Arianto., W. T. (2022). Tinjauan Hukum Terhadap Status Kepemilikan dan Cara Pengalihan Hak atas Tanah di Batam Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. *Jurnal Ilmu Hukum (JIH)*, 1(1).
- Dilapanga, R. A. (2017). Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. *Lex Crimen*, 6(5).
- Griadhi, I. P. (t.thn.). Kedudukan Notaris Sebagai Membuat Akta dalam Bidang Pertanian. *Jurnal Hukum Bisnis Fakultas Hukum, Universitas Udayana*.
- Hermawan, I. (t.thn.). Gambar Penetapan Lokasi Sebagai Syarat Awal Permohonan Bagi Pemegang Hak Untuk Perbuatan Pengalihan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam. *Jurnal*.
- Hutabarat, A. Y. (2018). Tumpang Tindih Kewenangan Pengembangan Kawasan Khusus Ekonomi Batam. *Jurnal*.
- I Ketut Tjukup., I. W. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Prodi Mgaister Kenotariatan*.
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Jurnal*, 3(3).
- J.I Yusuf Danuwidjojo.m Fandy Lood., Y. F. (2021). Kearifan Lokal Melayu Sebagai Identitas Kota Batam. *Jurnal Potensi Program Studi Magister Perencanaan Wilayah Universitas Batam*, 1(2), 22-28.
- Kunu, A. B. (2012). Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1).
- Lesmana, M. A. (2023). Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Pelabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4(3).
- Muhammad Zaenudin, d. (2017). Dualisme Kelembagaan Antara Pemerintah Kota dan Badan Pengusahaan Batan Serta Dampaknya terhadap Kinerja Perekonomian di Kota Batam. *Journal of Business Administration*, 1(2).
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peradilan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*.
- Novita, C. F. (2014). Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo). *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3(2).
- Pasambuna, A. F. (2017). Implementasi Hak Pengelolaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. *Jurnal*, 5(1).
- Prosiding Seminar Tanah Adat. (2019). Karakteristik Subjek, Objek, Permasalahan, Solusi Tanah Adat/Ulayat dalam Pembaangunan Pertanian. *Prosiding Seminar Nasional Tanah Adat*.
- Rahmi, E. (2010). Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(3).
- Rongiyati, S. (2014). Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah oleh Pihak Ketiga. *Negara Hukum*, 5(1).
- Setiawan, P. T. (2021). Dualisme Kewenangan Pada Pelayanan Pertanian di Kota Batam Pada Tahun 2018. *Jurnal JOM Fisip*, 8(1).
- Tan, D. (2017). Analytical Approach to The Implementation of Mortgage Law on Flat Owned by Foreigner in Indonesia and Singapore. *Journal Judicial Review*, 19(2).
- Tan, N. S. (2021). Analisis Yuridis Pembatalan Surat Keputusan Alokasi Lahan Baru oleh BP Batam Berdasarkan Putusan Nomor 6/G/2017/Ptun-Tpi. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(8).

Yulia, D. (2016). Sejarah Perkembangan Suku Laut di Tanjung Gundap Kelurahan Tembesi Kecamatan Sagalung Batam Tahun 1982-2012. *Jurnal Historia*, 1(2).

B. Thesis

Arifin, M. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Status Adat di Wilayah Kampung Tua Pulau Batam Ditinjau dari Hak Pengelolaan yang Melekat di Seluruh Kawasan Pulau Batam. *Thesis, Universitas Indonesia*.

Natalia, D. (2012). Tinjauan Yuridis tentang Gambar Penetapan Lokasi (PL) Kaitannya dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Kecamatan Batu Aji Kota Batam. *Thesis, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia*.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Dinas Pertanahan Kota Batam. (2019). *LKJP*. Dinas Pertanahan Kota Batam.

Indonesia. (1965). *Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah*. Menteri Agraria Republik Indonesia.

----- (1973). *Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam Kepada Sebuah Badan Otorita*. Presiden Republik Indonesia.

----- (1973). *Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam kepada sebuah Badan Otorita*. Presiden Republik Indonesia.

----- (1973). *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam*. Pemerintah Republik Indonesia.

----- (1997). *Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 57*. Pemerintah Republik Indonesia.

----- (1999). *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Asasi Atas Negara dan Hak Pengelolaan*. Menteri Agraria Republik Indonesia.

----- (2016). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*. Menteri Agraria Republik Indonesia.

----- (2007). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam*. Pemerintah Republik Indonesia.

----- (2011). *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu*. Kepala Badan Pertanahan Nasional.

----- (2014). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabata*. Pemerintah Republik Indonesia.

----- (2023). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara*

----- (2020). *Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang penyelenggaraan pengelolaan lahan, Pasal 1 angka 4*. Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perorangan.

----- (2020). *Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang penyelenggaraan*

pengelolaan lahan.

- (2021). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah*. Menteri Agraria Republik Indonesia.
- (2021). *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan* . Menteri Agraria Republik Indonesia.
- (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Pemerintah Republik Indonesia.
- (2023). *Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang*. Pemerintah Republik Indonesia.

D. Website

- Batam, B. (t.thn.). *Batam adalah salah satu pulau dalam gugusan Kepulauan Riau*. Dipetik September 20, 2023, dari BP Batam: <https://bpbatam.go.id/tentang-batam/sejarah-batam/>
- Jurianda. (t.thn.). *Biro Jasa UWT Batam*. Dipetik September 30, 2023, dari Jurianda: <https://jurianda.wixsite.com/birojasa/uwto-batam>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (t.thn.). *Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah di Indonesia*. Dipetik Juli 3, 2023, dari Kemenkeu.go.id: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html>,
- Pos, B. (t.thn.). *Ampuan Legalitas Sertifikat Hak Milik Sah*. Dipetik Oktober 18, 2023, dari Batam Pos: <https://batampos.co.id/2016/11/19/ampuan-legalitas-sertifikat-hak-milik-sah/>