



**TINJAUAN HUKUM TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN DAN CARA
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI BATAM MENURUT
UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960**

***LEGAL REVIEW OF OWNERSHIP STATUS AND METHODS OF TRANSFER OF LAND
RIGHTS IN BATAM ACCORDING TO
LAW NO. 5 YEAR 1960***

Dian Arianto¹, Wasden Turnip², Seftia Azrianti³, Leli Herma Yanti⁴

¹⁻²(Prodi Magister Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Riau Kepulauan, Indonesia)

³⁻⁴(Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Riau Kepulauan, Indonesia)

¹dian@yahoo.com, ²wasden@yahoo.com, ³seftia@yahoo.com, ⁴leli@yahoo.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengkaji dan meneliti pemberlakuan Hukum Agraria Khususnya di Kota Batam. Penelitian ini menggunakan metode normatif, dengan menggunakan pendekatan undang-undang untuk menemukan sumber dan dasar hukum terhadap Status Kepemilikan dan Cara Pengalihan Hak Atas Tanah Batam. Hasil penelitian adalah adanya pengalihan hak atas tanah di Batam yang tidak memenuhi prosedur dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Ketentuan yang ditetapkan oleh pihak Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam selaku Pemegang Hak Pengelolaan karena Para masyarakat Kota Batam kurang memahami Status Kepemilikan Tanah di Kota Batam dan tata cara peralihan haknya. Untuk itu, diharapkan pihak pemberi alokasi lahan beserta pemerintah setempat yang berwenang dapat berusaha memberikan sosialisasi dan pendidikan dalam hal Status Kepemilikan Tanah di Kota Batam dan cara peralihan haknya kepada masyarakat sehingga semua masyarakat dapat mengetahui, memahami dan melaksanakan pengalihan hak atas tanah dengan menggunakan cara yang tepat sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Kata Kunci; Tinjauan Hukum; Status Kepemilikan; Cara Pengalihan Hak

Abstract

The purpose of this research is to examine and examine the application of Agrarian Law in particular in the City of Batam. This study uses a normative method, using a statutory approach to find sources and legal basis for Ownership Status and Methods of Transfer of Batam Land Rights. The result of the research is that there is a transfer of land rights in Batam that does not comply with the procedures and provisions stipulated in Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles, Provisions stipulated by the Batam Island Industrial Area Development Authority as the Holder of Management Rights because the community The city of Batam does not understand the status of land ownership in Batam City and the procedure for transferring rights. For this reason, it is hoped that the land allocator and local government authorities can try to provide socialization and education in terms of Land Ownership Status in Batam City and how to transfer their rights to the community so that all people can know, understand and carry out the transfer of land rights using the appropriate method. exactly as stipulated in Law Number: 5 of 1960 concerning Agrarian Principles.

Keywords; Legal Review; Ownership status; Method of Transfer of Rights

Detail Artikel:

Diterima : 01 Januari 2022

Direvisi : 27 Februari 2022

Disetujui: 27 Maret 2022



PENDAHULUAN

Indonesia adalah suatu Negara yang luas tanahnya dan merupakan suatu negara kepulauan yang lebih kurang terdiri dari 17.508 pulau. Hukum Agraria di Indonesia sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta.

Hukum Agraria di Negara Indonesia mempunyai sifat dualisme, yaitu peraturan-peraturan yang bersumber pada hukum adat (hukum yang sudah lama melekat di masyarakat Indonesia) dan hukum barat (hukum pemerintahan Kolonial Belanda). Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Sejak diundangkan Undang-undang Pokok-Pokok Agraria pada tahun 1960, Negara Indonesia telah mempunyai Hukum Agraria yang sifatnya nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun dari segi materilnya. Sifat nasional Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dari segi formalnya dapat dilihat dalam konsiderannya di bawah perkataan “menimbang” yang menyebutkan tentang keburukan dan kekurangan dalam Hukum Agraria yang berlaku sebelum Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.

Perumusan Masalah pada penelitian ini adalah: 1) Bagaimana Status Kepemilikan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) di Kota Batam menurut Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria? 2) Bagaimana cara pengalihan hak atas tanah di Kota Batam menurut Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria?

Tujuan Penelitian adalah: 1) Untuk mengetahui Status Kepemilikan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) di Kota Batam menurut Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria? 2) Untuk mengetahui cara pengalihan hak atas tanah di Kota Batam menurut Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria?

Kota Batam berada di dalam daerah Kepulauan Riau di Negara Indonesia yang terletak antara Selat Malaka dan Negara Singapura. Sebelum mendapat perhatian khusus dari pemerintah pusat, Kota Batam masih berupa hutan belantara yang hampir tidak ada kehidupan. Pada tahun 1971 Kota Batam mulai dikembangkan oleh pemerintah pusat. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor: 41 Tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada suatu lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

METODOLOGI

Tinjauan Terhadap Status Kepemilikan Tanah di Kota Batam

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 28 Tahun 1992 Tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam Dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bonded Zone) Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 94 Tahun 1998 Juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 113 Tahun 2000 Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan pelabuhan Bebas Batam (Badan Pengusaha Kawasan Batam). Badan Pengusahaan Kawasan Batam berdiri



selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) di Wilayah Pulau Batam, Pulau Rempang, Pulau Galang (BARELANG).

Secara teoritis, penyebutan ketentuan konstitusional mengenai Hak Menguasai dari Negara ini sesungguhnya bersifat deklaratif. Artinya dengan atau tanpa penyebutan ketentuan tersebut setiap negara tetap mempunyai hak menguasai negara. Namun demikian, ketentuan tersebut tetap penting untuk mengkonfirmasi eksistensi dari hak menguasai negara tersebut dan menunjukkan sifat hubungan antara negara dan tanah. Pada Kota Batam hak untuk menguasai tanah negara tersebut diberikan kepada Badan Pengusahaan Kawasan sepenuhnya. Dengan kata lain mengalokasikan kekuasaan hak atas tanah oleh negara kepada orang atau badan hukum yang dilakukan secara terukur upaya dapat digunakan bagi kelangsungan hidup setiap orang secara bersama-sama.

Pada kenyataannya di Kota Batam berada di bawah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Batam dan memiliki Pemerintah Kota (PEMKO). Berdasarkan Undang-Undang Nomor: 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah pada pasal 14 ayat (1) maka wewenang Pemerintah Kota Batam adalah:

- Perencanaan dan pengendalian pembangunan,*
- Perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;*
- Penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat*
- Penyediaan sarana dan prasarana umum*
- Penanganan bidang kesehatan;*
- Penyelenggaraan pendidikan;*
- Penanggulangan masalah sosial;*
- Pelayanan bidang ketenagakerjaan;*
- Fasilitas pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah;*
- Pengendalian lingkungan hidup;*
- Pelayanan pertanahan;*
- Pelayanan kependudukan dan catatan sipil;*
- Pelayanan administrasi umum pemerintahan;*
- Pelayanan administrasi penanaman modal;*
- Penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya;*
- Urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan;*

Tinjauan Hukum Terhadap Cara Peralihan Hak atas Tanah di Kota Batam

Yang menjadi dasar hukum dari pelaksanaan pengalihan hak atas tanah, antara lain berupa:

1. Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor: 21 Tahun 1997 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Juncto Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2000.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor: 27 Tahun 1996 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
4. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



5. Peraturan Pemerintah Nomor: 46 Tahun 2002 Tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor: 103 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen Sebagaimana Telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor: 3 Tahun 2002.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 3 Tahun 1997.

Kebijaksanaan otonomi daerah secara substantif memberikan kewenangan kontrol dan distribusi kekuatan politik sebagai refleksi dari kebutuhan demokratisasi yang lebih luas kepada masyarakat daerah bukan kepada pemerintah daerah. Otonomi daerah di satu sisi memberi harapan penanganan agraria akan lebih demokratis dan realistis, namun sebaliknya dikuatirkan akan muncul egoisme daerah yang sempit yang berpotensi menghambat optimalisasi dan keberlanjutan sumber-sumber agraria itu sendiri.

Penerima alokasi tidak diperkenankan membuat perjanjian dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan pihak lain sebelum mendapat persetujuan tertulis dari Badan Pengusahaan Kawasan Batam, akibat pelanggaran terhadap ketentuan ini Badan Pengusahaan Kawasan Batam berhak menolak eksistensi perjanjian yang dibuat, dan Penerima Alokasi dapat dikenakan denda sebanyak-banyaknya sebesar nilai Uang Wajib Tahunan Otorita 30 tahun berdasarkan tarif yang berlaku saat itu.

Badan Pengusahaan Kawasan Batam dapat menolak memberikan persetujuan apabila tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Setelah diterbitkan Surat Persetujuan Peralihan dan/atau Pemecahan hak atas tanah oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam (dahulu Otorita Batam), Penerima alokasi atau Pihak penerima peralihan membayar biaya administrasi peralihan. Surat Persetujuan yang disertai bukti-bukti pembayaran terjadi dasar Penerima alokasi atau pihak penerima pengalihan untuk memproses diantaranya:

Membuat akta peralihan hak atas tanah oleh Notaris atau Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), Revisi dokumen-dokumen tanah, antara lain Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian Pengalokasian Tanah (SPJ), Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP) ke atas nama yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan setempat jika tanah tersebut telah besertipikat.

Apabila Penerima alokasi mengalihkan kemilikan 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 Badan Pengusahaan Kawasan Batam (dahulu Otorita Batam). Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan wasiat.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena pewarisan maka ahli waris dari Penerima alokasi tetap wajib memberitahukan/ mendaftarkan kepada Badan Pengusahaan Kawasan Batam (dahulu Otorita Batam) bahwa adanya pewarisan atas tanah. Agar 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. Peralihan tanah terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris dari Instansi yang berwenang.



Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL)

Pemerintah memberikan suatu hak yang tidak disebutkan secara eksplisit dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria yang dinamakan Hak Pengelolaan (HPL). Istilah hak pengelolaan berasal dari hak penguasaan yakni hak yang di berikan pemerintah kepada suatu kementerian atau jawatan atau daerah swatantra untuk keperluan dan peruntukan kepentingan tertentu dari kementerian atau jawatan tersebut. Hak Pengelolaan (HPL) adalah merupakan realisasi dari prinsip kedaulatan rakyat seperti yang disebutkan dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945.

Cara Pengalihan hak atas tanah di Kota Batam

Pelaksanaan pengalihan hak atas tanah di Kota Batam selama ini dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

1. Persetujuan Ijin 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. Pengecekan Status Sertipikat Hak atas tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam. Buku tanah memuat yuridise mengenai tanahnya yaitu mengenai status tanah, pemegang haknya dan hak-hak lain yang membebaninya, sedangkan Surat ukur memuat data fisik mengenai letak, bata-batas dan luas tanah yang bersangkutan serta bangunan-bangunan penting yang ada diatasnya.
4. Pembayaran Pajak Penghasilan (Pph final) untuk pemilik tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Penanda tangan akta Otentik untuk pengalihak hak atas tanah, dapat berupa Akta Jual Beli, AktaPemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie), Akta Tukar Menukar, Akta Hibah dan lain lain.
6. Mendaftarkan balik nama sertipikat Hak atas tanah tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam.
7. Balik Nama Gambar Penetapan Lokasi (PL) dari Pemilik tanah lama keatas nama pemilik baru pada Badan Pengusahaan Kawasan Batam.
8. Pengurusan penerbitan Surat Perjanjian Tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Pemilik baru.

PEMBAHASAN

Pemerintahan daerah Kota Batam tidak dapat langsung secara serta merta dalam kewenangan dibidang pertanahan. Hal ini disebabkan karena Undang-Undang nomor 32 Tahun 2004 Tentang pemerintahan daerah tersebut tidak mengatur secara jelas dan terperinci mengenai bentuk dan jenis kewenangan bidang pertanahan tersebut. Hal tersebut mengakibatkan permasalahan untuk mendapatkan tanah garapan dari negara memerlukan perjuangan panjang dan melelahkan. Di Wilayah Kota Batam lahan terlantar hingga saat ini masih menjadi sorotan sejumlah kalangan menyusul keberadaan lahan tidur pada sejumlah titik dinilai telah melanggar aturan dan mengganggu estetika tata ruang kota. Permasalahan ini sesungguhnya diketahui pengelola lahan yakni Badan Pengusahaan Kawasan Batam namun sejauh ini aturan tidak ditegakkan.



Permasalahan status Kepemilikan Hak pengelolaan (HPL) di Kota Batam cukup banyak dan kiranya memang perlu mendapat perhatian khusus dari pihak-pihak terkait dalam penyelesaiannya. Beberapa permasalahan yang menyangkut pertanahan dapat dikemukakan antara lain:

1. Perkampungan Tua;
2. Perumahan di kawasan lindung;
3. Belum ganti rugi oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batambagi masyarakat yang telah mendaftarkan Hak Pengelolaan.
4. Penunjukan Pengelolaan Pantai Melur Kota Batam,

Penulis menemukan banyak hal kejadian pemberian alokasi tanah oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam yang tidak sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan yang berlaku. Beberapa permasalahan diantaranya, seperti Memberikan alokasi tanah kepada CV (*Commanditeire Vennontchap*) yang bukan suatu Badan Hukum.

Memberikan alokasi tanah kepada suatu Perseroan Terbatas yang belum mendapatkan status Badan Hukum dari menteri Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia.

Memberikan alokasi atas suatu tanah kepada penerima alokasi yang lebih dari satu pihak secara bersamaan sehingga terjadinya kepemilikan ganda.

Seharusnya Badan Pengusahaan Kawasan Batam segera melakukan memperbaiki atas sistem kerja yang ada sekarang. Badan Pengusahaan dapat melakukan seleksi yang lebih ketat terhadap pemohon alokasi atas tanah di Batam, terutama terhadap status pemohon agar tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Badan Pengusahaan Kawasan Batam juga seharusnya menggunakan sistem jaringan *online* terhadap arsip dokumentasi tanah mereka yang banyak untuk menghindari kejadian kepemilikan tanah ganda.

Pihak Direktorat Konflik Pertanahan, Sumartono mengatakan, masalah tanah negara dirangkaian Pulau Rempang Galang yang didaftarkan oleh Himad Purelang masuk dalam 82 kasus pertanahan di Indonesia yang menjadi prioritas untuk diselesaikan. Penuntasan kasus prioritas ini atas perintah Kepala Pertanahan Batam Hendarman Supandji. Bahkan, lanjutnya, sebagai satu-satunya pendaftar tanah garapan negara dirangkaian pulau-pulau itu sejak 2008. Hingga saat ini belum ada kejelasan mengenai permasalahan tersebut.

Melihat secara seimbang tentang permasalahan dualisme otoritas pemerintahan yang saat ini ada di Kota Batam yaitu antara Badan Pengusahaan Kawasan Batam dengan Pemerintah Kota sebagai akibat diberlakukannya Undang-Undang Nomor: 22 tahun 1999 yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor: 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah. Kondisi dualisme otoritas ini membawa dampak tidak optimalnya perkembangan di Kota Batam.

Berdasarkan lingkup wewenang antara Badan Pengusaha Kawasan Batam dengan Pemerintah Kota maka dapat ditemukan beberapa *overlap* kewenangan dalam hal-hal sebagai berikut:

- Perencanaan dan pengendalian pembangunan;
- Perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;
- Penyediaan sarana dan prasarana umum;
- Pengendalian lingkungan hidup;
- Pelayanan pertanahan;



Pelayanan administrasi penanaman modal;

Karena adanya tumpang tindih dalam pelaksanaan beberapa kewenangan tersebut maka kondisi ini menurunkan banyak sekali permasalahan dalam pengembangan di kota Batam.

Ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang keagrariaan tersebut tidak dapat dilaksanakan, maka timbullah sengketa pertanahan, sebab pada dasarnya hukum itu sendiri berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga karena pelanggaran hukum. Penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan hukum yang berlaku tersebut dilandasi oleh konstitusi yang menegaskan bahwa Negara Indonesia sebagai suatu negara hukum. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar (UUD) 1945.

Hal yang lebih penting lagi bahwa semangat UUPA yang mendahulukan kepentingan rakyat, yakni dalam pertimbangannya menegaskan bahwa Hukum Agraria Nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan perkembangan zaman serta merupakan perwujudan asas Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan social. Hanya saja dalam kenyataan, yang terjadi jauh dari semangat UUPA, dalam hal ini amanat undang-undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Presiden Nomor: 28 Tahun 1992 Tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam Dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bonded Zone) Status tanah di Kota Batam adalah Hak Pengelolaan (HPL) dan Pemegang Kewenangan hak Pengelolaan dipercayakan kepada suatu instansi bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Usaha bersama dalam bidang agrarian didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional. Ketentuan ini sesuai benar dengan asas kekeluargaan dan gotong royong Hukum Tanah Nasional kita serta asas-asas Hukum adat. Dengan sendirinya kepentingan bersama dari pihak-pihak yang menyelenggarakan usaha-bersama itu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan Nasional. Diatas tanah Hak Pengelolaan kota Batam terdapat hak atas tanah yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1960 seperti Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa dan lainnya. Sertipikat hak atas tanah akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai peruntukan yang telah ditetapkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam. Sehingga Hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria akan terbit diatas Hak Pengelolaan (HPL) Badan Pengusahaan Kawasan Batam.



Permasalahan terjadi karena kesalahan dari pihak Penegang Hak Pengelolaan yaitu Badan Pengusahaan Kawasan Batam, pihak Notaris dalam hal Pembuatan akta otentik dan Badan Pertanahan. Dari semua permasalahan atas pengalihan hak tanah dan hubungannya dengan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Penulis menyimpulkan bahwa semua permasalahan terjadi karena kekurangan koordinasi antara instansi-instansi pemerintah.

SARAN

Badan Pengusahaan Kawasan dan Pertanahan Nasional Batam agar memberikan sosialisasi yang bersifat terbuka untuk umum agar semua kalangan masyarakat Kota Batam mengetahui dan memahami bahwa di Status tanah Hak Pengelolaan (HPL) di Kota Batam terdapat Hak tanah menurut Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960. Dan saran kepada Kepala Badan Pengusahaan Kawasan dan Pemerintah Kota Batam perlu menyamakan misi bahwa peranan utama lembaga pemerintahan adalah untuk melayani kepentingan masyarakatnya terutama dalam pengalihan hak atas tanah di Kota Batam, dengan demikian apapun peranan yang menjadi wewenangnya masing-masing pihak harus berorientasi untuk mempermudah dan memperlancar kepentingan publik.

REFERENSI

- Adrian, Sutedi. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- AP, Parlindungan. 2019. *Hak Pengelolaan menurut sistem UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- Boedi, Harsono. 2019. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta: PT. Djambatan.
- Boedi, Harsono. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Imam, Sudiyat. 2012. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty.
- Joko, Salim. 2012. *Tanya Jawab Investasi dan Bisnis Properti*. Jakarta: Visimedia.
- Kian, Goenawan. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Yogyakarta: Best Publisher.
- Kutipan Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Muhammad, Yamin. 2013. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Oloan Sitorus dan HM Zaki Sierrad. 2016. *Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor:1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberilan Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya
- Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang PendaftaranTanah.
- Peraturan menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.
- Richard, Eddy. 2012. *Aspek Legal Properti*. Yogyakarta: CV. Andi.
- Satjipto, Raharjo. 2016. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 2012. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.