



UNIVERSITAS INDONESIA

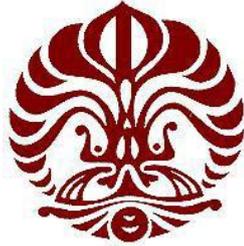
**TINJAUAN YURIDIS TENTANG GAMBAR PENETAPAN
LOKASI (PL) KAITANNYA DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN
BATU AJI KOTA BATAM**

TESIS

DESKA NATALIA

1006789822

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG GAMBAR PENETAPAN
LOKASI (PL) KAITANNYA DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN
BATU AJI KOTA BATAM**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

DESKA NATALIA

1006789822

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Deska Natalia
NPM : 1006789822
Tanda Tangan :**



Tanggal : 21 Juni 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Deska Natalia

NPM : 1006789822

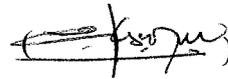
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : **TINJAUAN YURIDIS TENTANG GAMBAR
PENETAPAN LOKASI (PL) KAITANNYA DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN
BATU AJI KOTA BATAM**

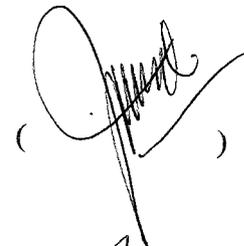
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Eddy Koeswarni, S.H., M.Kn.



Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.



Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat dan kasih karuniaNya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyusun laporan tesis sesuai dengan waktu yang telah direncanakan. Adapun salah satu tujuan penulisan tesis ini adalah sebagai syarat untuk mencapai kelulusan dan meraih gelar Magister Kenotariatan (S-2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis mengangkat tesis yang berjudul Tinjauan Yuridis Tentang Gambar Penetapan Lokasi (PL) Kaitannya Dalam Transaksi Jual-Beli Tanah Di Kecamatan Batu Aji Kota Batam sangat relevan dengan peristiwa yang sering terjadi dalam masyarakat Kota Batam sekarang ini.

Selama proses penyusunan tesis ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, baik dalam dukungan materi maupun moril sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., selaku Dosen pembimbing Penulis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Semua Dosen Pengajar dan staff Sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Bapak Willy Zhu selaku Project Manager PT. Indo Mega Sentosa yang telah membantu dan menyediakan data-data serta informasi yang dibutuhkan oleh penulis dalam penulisan tesis ini;
5. Bapak Welly Yuwono selaku Direktur PT. Kemakmuran Bersama yang telah bersedia memberikan informasi yang dibutuhkan oleh penulis dalam penulisan tesis ini;

6. Bapak Bun Hai, S.H., M.Kn., dan Bapak Markus Gunawan, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kota Batam telah memberikan pengarahan dan informasi yang bermanfaat bagi penulis;
7. Bapak Lexyndo Hakim, S.H., M.H.,M.Kn, selaku Pengacara dan Advokat yang telah memberikan pengarahan dan informasi yang bermanfaat bagi penulis;
8. Orang Tua yang penulis cintai Papa dan Mama (Dendy Afriady dan Ng Djui Wie) serta adik tercinta Juwidy Elisa yang selalu memberikan dukungan yang sangat luar biasa kepada penulis;
9. Sahabat-sahabat yang sudah mendukung dalam penyusunan tesis ini khususnya Gibson Thomasyadi, S.H., Fati Zulfiani Sitompul, S.H., Meyrin, S.H., Chitra Dewi, S.H., Amelia Nursyirwan, S.H., Indra Pranajaya, S.H., Henry, S.H., L.L.M., Putri Andriani Marvi, S.H.,;
10. Dan Pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah berperan dan berjasa melatarbelakangi penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Tesis ini tidak terlepas dari kekurangan dan kelemahan yang masih harus diperbaiki oleh peneliti-peneliti selanjutnya dalam studi berikutnya. Akhir kata, semoga Penulisan Tesis ini semakin memperkaya khasanah ilmu pengetahuan bagi kalangan akademisi maupun praktisi dan dapat bermanfaat bagi kita semua.

Depok, 21 Juni 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Deska Natalia
NPM : 1006789822
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG GAMBAR PENETAPAN LOKASI (PL)
KAITANNYA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI
KECAMATAN BATU AJI KOTA BATAM**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 21 Juni 2012

Yang menyatakan



(Deska Natalia)

ABSTRAK

Nama : Deska Natalia
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **TINJAUAN YURIDIS TENTANG GAMBAR PENETAPAN
LOKASI (PL) KAITANNYA DALAM TRANSAKSI JUAL
BELI TANAH DI KECAMATAN BATU AJI KOTA BATAM**

Penggunaan gambar penetapan lokasi dalam transaksi jual beli tanah di Kota Batam adalah salah satu fenomena yang terjadi di masyarakat Kota Batam. Gambar Penetapan Lokasi merupakan dokumen tanah yang diterbitkan oleh Otorita Batam selaku pemegang hak pengelolaan setelah pemohon lahan melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk jangka waktu tertentu. Tesis ini membahas tentang Gambar Penetapan Lokasi merupakan salah satu syarat kepemilikan tanah di Kota Batam, kekuatan hukum gambar penetapan lokasi (PL) yang diterbitkan dalam menjamin kepemilikan atas tanah di Kota Batam dan penggunaan gambar penetapan lokasi (PL) ditinjau dengan peraturan peralihan hak atas tanah di Kota Batam. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sistem penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis Normatif dengan tipologi eksplanatoris dan evaluatif.

Kata Kunci:
Gambar Penetapan Lokasi, Jual beli Tanah, Otorita Batam.

ABSTRACT

Name : Deska Natalia
Study Program: Master of Notary
Title : **THE JUDICIAL REVIEW OF LOCATION MAPPING
IMAGE IN ITS RELATION TO THE LAND PURCHASE
TRANSACTION AT BATU AJI SUBURB, BATAM CITY.**

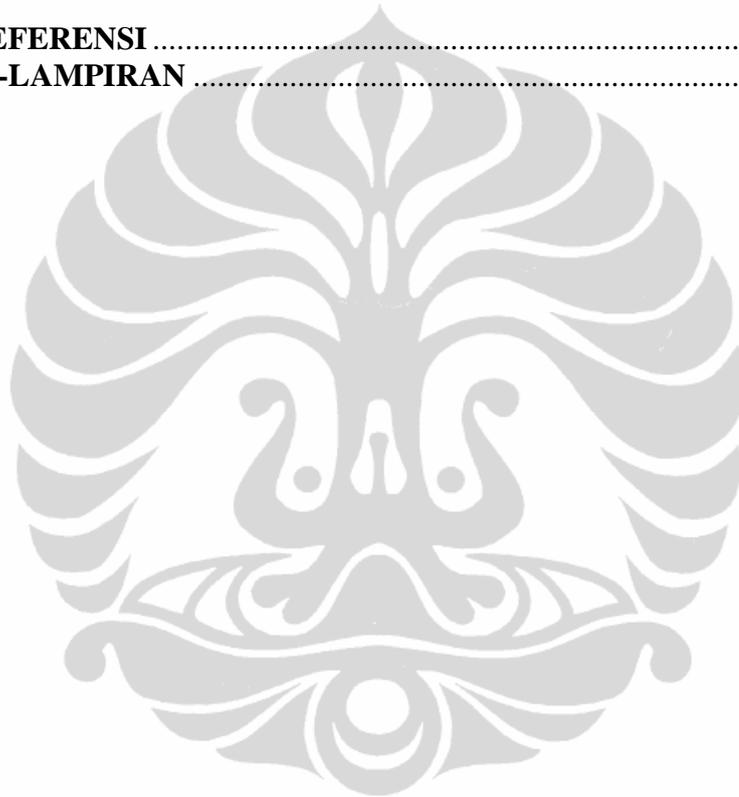
The usage of Location Mapping Image for Land purchase transaction has been prevalent among Batam community. Location Mapping Image is a document published by Otorita Batam as the holder of Managing right after the applicant settled the UWTO Land taxes for the specified period of time. This thesis covers about the Mapping Image as one of the requirements to obtain the land, about the kekuatan hukum of location mapping published by local government in securing the land ownership in Batam, and about the usage of Location Mapping Image in the perspective of the regulation of land ownership transfer in Batam. This research uses Normative Juridical as its research methodology system with Explanatory and Evaluative typology.

Keywords :
Location Mapping Image, Land Purchase Transaction, Otorita Batam.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	7
1.3 Metode Penelitian.....	7
1.4 Sistematika Penulisan	11
BAB II GAMBAR PENETAPAN LOKASI YANG DITERBITKAN OLEH OTORITA BATAM KAITANNYA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH	
A. TINJAUAN UMUM ATAS TANAH.....	
2.1 Kewenangan Negara atas Tanah	12
2.1.1 Pengertian Tanah.....	12
2.1.2 Kewenangan Negara dalam Peruntukan tanah.....	13
2.1.3 Hak Pengelolaan.....	15
2.1.4 Otorita Batam.....	17
2.2 Tinjauan umum Jual beli.....	27
2.2.1 Pengertian Perikatan.....	28
2.2.2 Sifat dan Syarat Perjanjian.....	30
2.2.3 Jual beli Tanah.....	35
2.2.3.1 Jual beli menurut Hukum Adat	36
2.2.3.2 Jual beli menurut KUHPerdota	37
2.3 Kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta.....	39
2.3.1 Notaris.....	41
2.3.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	52
B. DUDUK PERKARA.....	
1. Kronologis Pembuatan Akta	57
2. Perjanjian dalam Akta	58
C. ANALISIS PERMASALAHAN HUKUM	
1. Gambar Penetapan Lokasi Merupakan salah satu Syarat kepemilikan tanah di Kota Batam.....	64
2. Kekuatan hukum gambar Penetapan Lokasi (PL)	

	yang diterbitkan Otorita Batam dalam menjamin kepemilikan atas tanah di Kota Batam.....	67
3.	Keabsahan jual beli yang dilakukan dengan menggunakan Penetapan Lokasi (PL) berdasarkan ketentuan yang diatur dalam peraturan peralihan Hak atas tanah di Kota Batam.....	69
BAB III	PENUTUP	
3.1	Kesimpulan	77
3.2	Saran.....	79
DAFTAR REFERENSI	80
LAMPIRAN-LAMPIRAN	85



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Akta permindahan dan penyerahan hak
- Lampiran 2 Gambar Penetapan Lokasi
- Lampiran 3 Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tentang pengalokasian dan penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP)
- Lampiran 4 Surat Perjanjian pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SPJ)
- Lampiran 5 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya.
- Lampiran 6 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia sejak lahir sampai meninggal tidak lepas dari beranekaragam kebutuhan yang harus dipenuhi baik berupa barang-barang maupun jasa dalam menjalani kehidupannya. Oleh sebab itu dalam menenuhi kebutuhan manusia harus dapat menilai tingkat kepentingan kebutuhan hidupnya. Kebutuhan hidup secara umum terdiri dari kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan yang paling utama bagi manusia adalah kebutuhan primer yaitu kebutuhan yang benar-benar sangat dibutuhkan dan sifatnya wajib untuk dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan, sandang dan papan. Setelah pangan dan sandang berupa makanan yang cukup akan gizi dan pakaian yang layak dipakai terpenuhi maka manusia membutuhkan rumah (papan) untuk berteduh dari hujan maupun teriknya matahari. Namun sebelum didirikannya rumah, manusia memerlukan tanah sebagai suatu tempat dimana rumah tersebut akan didirikan. Keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia karena tanah merupakan suatu tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh segala sumber dalam melanjutkan kehidupannya.

Tanah selain digunakan atau berfungsi sebagai tempat tinggal, berpijak, tempat bersemayam, juga mulai berubah fungsinya menjadi tempat melakukan kegiatan usaha atau penanaman modal, tempat wisata atau rekreasi, rumah sakit, tempat ibadah maupun lainnya sesuai kebutuhan jasmani dan rohani. Seperti yang tercantum dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang disingkat UUPA, Hak-Hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial, dimana di dalam ayat 1 dijelaskan bahwa

Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.¹

Oleh karena itu dalam pembangunan pemerintah sebagai penyedia tanah harus melaksanakannya berdasarkan asas-asas pemanfaatan tanah secara seimbang, serasi, optimal dan lestari agar tanah dapat dipergunakan sebagaimana-mestinya.

Tanah sering menjadi masalah perdebatan dalam masyarakat. Ada yang mengakui pemilikan terhadap sebidang tanah, dan ada pula yang datang membantah pernyataan tersebut. Untuk itu dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam pelaksanaannya bagi pemegang hak agar dapat membuktikan kepemilikannya atas sebidang tanah. Seiring dengan berkembangnya zaman, daya berpikir masyarakat pun meningkat dengan membentuk suatu pembagian dalam pemerintahan dengan peraturan perundang-undangan tertentu untuk mengatur segala hal secara khusus berkaitan dengan tanah tersebut, dimana pelaksanaannya dilaksanakan dalam pembangunan jangka panjang dan secara merata di seluruh wilayah sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia yang bertujuan menciptakan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Salah satu peraturan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang disingkat sebagai UUPA dibentuk pada tanggal 24 September 1960. Tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan pertanahan/Agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum pertanahan/Agraria di Indonesia pada khususnya.

Indonesia merupakan salah satu negara yang terkenal kaya akan pulau-pulainya, baik dari pulau yang paling kecil sampai pada pulau yang paling besar. Dimana salah satu pulau yaitu Pulau Batam memiliki luas $\pm 415 \text{ km}^2$ (41,500 Ha) dengan letak geografis $0^{\circ}.25'29'' - 1^{\circ}.15'00''$ Lintang Utara dan $103^{\circ}.34'35'' - 104^{\circ}.26'04''$ Bujur Timur.² Kota Batam dibanding dengan daerah lain di Indonesia

¹ Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, UU NO. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960 . TLN. No. 2043, Psl. 49.

juga merupakan salah satu daerah yang memiliki tingkat pertumbuhan penduduk cukup tinggi. Terbukti pada tahun 2008 yaitu sebanyak 899.944 jiwa dari jumlah penduduk berjenis kelamin laki laki berjumlah 455.074 jiwa dan perempuan berjumlah 444.870 jiwa.³ Jumlah penduduk Kota Batam terus meningkat dan pada saat ini Kota Batam merupakan kota dengan populasi terbesar ketiga di wilayah Sumatra setelah Medan dan Palembang. Menurut Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Batam saat ini jumlah penduduk Batam mencapai 1.081.527 jiwa dari jumlah penduduk berjenis kelamin laki laki berjumlah 558.461 jiwa dan perempuan berjumlah 523.066 jiwa.⁴ Hal ini disebabkan karena banyaknya penduduk daerah lain yang berbondong-bondong ke Kota Batam yang letaknya bersebelahan dengan negara-negara tetangga yang maju seperti singapura dan malaysia.

Sebelah Utara Kota Batam berbatasan dengan Selat Singapura, Sebelah Selatan berbatasan Kecamatan Senayang, Sebelah Timur Berbatasan Kecamatan Bintan Utara dan Sebelah Barat Kabupaten Karimun dan Moro Kabupaten Karimun.⁵ Berdasarkan letak geografis Kota Batam yang sedemikian rupa, Selain menjadi sasaran perpindahan penduduk daerah lain Kota Batam menjadi daerah yang menarik bagi inverstor-investor asing untuk menanamkan modalnya. Kota Batam menjadi jalur pelayaran internasional, sebagai kota persinggahan kapal-kapal perdagangan yang dilalui berbagai Negara. Pulau Batam merupakan pintu gerbang kedua bagi wisatawan asing ke Indonesia setelah Denpasar, Bali dengan jumlah wisatawan asing mencapai lebih dari 1,5 juta orang, atau sekitar 30% dari wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia.⁶

² Batam Kota, "Data Geografis Kota Batam," http://www.batamkota.go.id/data_geo.php, diunduh 16 Feruari 2012.

³ Batam Today News, "Penduduk Kota Batam Tahun 2008," <http://www.batamtoday.com/news/read/2009/02/2801/12976.Penduduk-Kota-Batam-Tahun-2008-Mencapai-899.944-Jiwa.html> diunduh 16 Februari 2012

⁴ Batam Kota, "Data Penduduk Kota Batam Per maret 2011", <http://skpd.batamkota.go.id/kependudukan/2011/04/13/data-penduduk-kota-batam-per-maret-2011/>

⁵ Data Geografis Kota Batam, *loc.cit.*

Awalnya Batam hanya sebuah pulau yang memiliki sedikit penghuni dan kebanyakan dari wilayahnya hanya berupa tanah kosong yang mana hanya ditumbuhi oleh pohon-pohon dan hutan belantara. Tetapi seiring berjalannya waktu, kemajuan yang sangat pesat dapat kita lihat dari tahun ke tahun, begitu banyaknya pengembangan-pengembangan yang telah terjadi. Hal ini pula yang mendorong Pemerintah Kota Batam yang jeli, melihat Kota Batam sebagai peluang untuk terus mengembangkan Batam agar berkembang pesat dan diminati oleh turis, bukan hanya dari dalam negeri sendiri tetapi juga menarik minat turis dari mancanegara sehingga dapat menambah kas negara. Dengan dikembangkannya Pulau Batam sebagai kota MICE (*Meeting, Incentive, Conference dan Exhibition*) akan semakin menarik wisatawan domestik maupun mancanegara ke Kota Batam. Pertumbuhan ekonomi Batam yang terus meningkat dan mampu bertahan saat krisis global melanda dunia, menempatkan Batam sebagai lokomotif pembangunan ekonomi nasional. Bahkan dengan kemampuan pertumbuhan tersebut, pemerintah menjadikan Batam sebagai kawasan bebas dan pelabuhan bebas (*Free Trade Zone*), di mana pelaksanaannya sudah diresmikan oleh Presiden Republik Indonesia Susilo Bambang Yudhoyono pada tanggal 19 Januari 2009.⁷

Batam mulai dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi untuk Pertamina. Melihat banyaknya investor asing tentu saja membutuhkan banyak tanah dan kota Batam tersedia banyak tanah kosong yang dapat digunakan maka pembangunan Kota Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah bernama Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam atau lebih dikenal sebagai Otorita Batam. Otorita Batam diberikan hak khusus berbeda dengan wilayah lain dalam pengembangan dan pengelolaan tanah di wilayah Kota Batam. Otorita Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan Tanah yang diberikan oleh Pemerintah Pusat melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia (R.I) Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri

⁶ BP Batam, "Sambutan," <http://www.bpbatam.go.id/ini/aboutBida/greetings.jsp> diunduh 16 Februari 2012

⁷ *Ibid.*

Pulau Batam, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan pulau-pulau lain disekitarnya. Otorita Batam berwenang untuk mengelola pertanahan di Batam, termasuk pengalokasian kepada Pihak Ketiga (Investor) dan menarik Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO).

Di dalam Pengalokasian tanah Otorita Batam mengkategorikan bidang-bidang tanah yang dapat dimiliki oleh Orang atau Badan Hukum kedalam kategori tertentu seperti peruntukan komersil, perumahan, pariwisata, industri, pertanian, kantor dan lainnya dan disesuaikan dengan permintaan pemohon, letak tanah yang diajukan oleh pemohon dan fungsi tanah itu sendiri apakah dapat dimiliki atau berupa kawasan hutan lindung.

Untuk memperoleh sebidang tanah harus melakukan prosedur pengajuan tanah seperti mengajukan surat permohonan tanah yang disertai daftar isian permohonan alokasi tanah, surat pernyataan, gambar lokasi tanah yang dimohon dan biodata perusahaan kemudian membayar biaya administrasi, apabila Permohonan tanah telah disetujui maka akan dikeluarkan suatu pernyataan melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk jangka waktu tertentu. Apabila Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) telah dilunasi maka akan diterbitkan suatu Gambar Penetapan Lokasi (PL). Gambar Penetapan Lokasi merupakan gambar pengukuran dan pemetaan dilapangan berupa peta batas bidang tanah secara kasar. Pada gambar pengukuran terdapat catatan yang didasarkan pada berita acara pengukuran yang bersifat sementara berdasarkan surat permohonan yang diajukan dan disertai nama pemohon. Gambar Penetapan Lokasi didapatkan dari hasil pengukuran tanah yang telah dialokasikan Otorita Batam kepada pemohon dimana pengukuran tanah tersebut dilakukan oleh pejabat berwenang Otorita Batam. Setelah diserahkan Gambar Penetapan Lokasi kepada Pemohon maka segala hak dan kewajiban yang melekat pada bidang tanah tersebut beralih kepada pemohon selama jangka waktu yang telah ditentukan dan akan dapat dijadikan hak milik apabila disertipikatkan ke Badan Pertanahan setempat.

Dewasa ini banyak terjadi kepemilikan ganda atas tanah yaitu dimiliki oleh dua orang yang berbeda atau dua badan hukum yang berbeda secara bersamaan sehingga segala kegiatan pembangunan dihentikan dan terbengkalai karena menjadi konflik sebelum terdapat kepemilikan secara pasti atas tanah tersebut, dimana kedua pemilik mengakui telah memenuhi persyaratan yang harus diajukan dalam pengajuan sebidang tanah. Salah satu contoh kasus di Batam tahun 2008 adalah sengketa kasus kepemilikan atas dua persil tanah dan gedung di Komplek Malindo Batu Ampar atas nama Irawan dan Akiang yang masing-masing mempunyai bukti Penetapan Lokasi (PL) Pecah yang asli. Bahkan keduanya mengajukan permintaan Penetapan Lokasi Pecah ke Otorita Batam dan dikabulkan Otorita Batam. Permintaan Penetapan Lokasi Pecah ke Otorita Batam sudah sesuai prosedur bahkan melalui notaris. Sehingga sengketa tanah ini terus berbuntut panjang di Pengadilan Negeri Batam.⁸

Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, maka akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dan akta itu ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Berbeda dengan wilayah lainnya dimana hak atas tanah di Kota Batam berdiri di atas Hak Pengelolaan yang dikelola oleh Otorita Batam. Dalam prakteknya hak atas tanah di Kota Batam dapat dialihkan atau diperjualbelikan dengan dasar dokumen-dokumen pengalihan hak dari Otorita Batam kepada pemohon yang umumnya disebut gambar penetapan lokasi (PL) sedangkan menurut peraturan perundangan Indonesia alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat adalah sertipikat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Melihat maraknya permasalahan yang berkaitan dengan jual beli dan kepemilikan tanah maka penulis mengangkat Tesis tentang **“Tinjauan Yuridis Tentang Gambar**

⁸ Batam Cyber Zone, “Kepemilikan Ganda Tanah di Batu Ampar,” <http://kepritoday.com/content/view/5110/34/> diunduh 16 Februari 2012

Penetapan Lokasi (PL) Kaitannya Dalam Transaksi Jual-Beli Tanah Di Kecamatan Batu Aji Kota Batam.”

1.2. Perumusan Masalah

Kompleksnya permasalahan yang ada dan cukup luasnya masalah yang diamati dalam pelaksanaan Tesis ini, maka Penulis mengemukakan beberapa permasalahan yang terjadi, antara lain :

- a. Apakah Gambar Penetapan Lokasi merupakan salah satu syarat kepemilikan tanah di Kota Batam?
- b. Bagaimana kekuatan hukum gambar Penetapan Lokasi (PL) yang diterbitkan oleh Otorita Batam dalam menjamin kepemilikan atas tanah di Kota Batam?
- c. Apakah jual-beli yang dilakukan menggunakan gambar Penetapan Lokasi (PL) sudah sah memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan peralihan hak atas tanah di Kota Batam?

1.3. Metode penelitian

Penelitian berasal dari terjemahan bahasa inggris yaitu *research* yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian kembali bukan hanya mengamati dengan teliti terhadap suatu objek yang mudah dipegang ditangan tetapi sesuatu yang dicari itu adalah “pengetahuan yang benar” dimana pengetahuan yang benar ini digunakan untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.⁹ Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.¹⁰

⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007) Hlm. 28.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sistem penelitian hukum dengan metode pendekatan Yuridis Normatif yang artinya adalah Peraturan perundang-undangan atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma tertulis yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas. Pendekatan yuridis dimaksudkan untuk penyelesaian permasalahan yang mendasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku dalam hal ini adalah peraturan peraturan pertanahan yang berkaitan. Pendekatan normatif meliputi penelitian dengan menarik asas hukum, sistematika hukum dan penelitian terhadap sinkronisasi peraturan perundangan.¹¹ Tipologi penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat eksplanatoris evaluatif. Penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala, penelitian ini bersifat mempertegas hipotesa yang ada serta penelitian evaluatif memberikan penelitian atas kegiatan atau program yang telah dilaksanakan.¹²

Dalam penelitian ini data yang dikumpulkan oleh peneliti berupa data primer dan sekunder. Menurut Syamsudin dalam bukunya *Operasionalisasi Penelitian Hukum* yang menjelaskan bahwa data primer adalah “*Data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari obyeknya*”. Adapun pengertian dari data sekunder yaitu “*data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari obyeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan.*”

Untuk mengumpulkan data primer maka teknik yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer yang digunakan adalah wawancara yaitu cara mengumpulkan data dengan menggunakan tanya jawab lisan dengan subyek penelitian.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), Hlm. 42.

¹¹ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2005), Hlm. 9

¹² *Ibid.*, Hlm 4

Wawancara yang digunakan adalah dengan cara wawancara terstruktur terbuka dan mendalam. Wawancara dilakukan kepada narasumber seperti Notaris/PPAT yang memiliki keahlian dan pengetahuan dalam bidang pertanahan. Metode ini, peneliti gunakan untuk mendapatkan keterangan, informasi lebih dalam mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan peranan hukum gambar penetapan lokasi (PL) dalam jual beli tanah di Kota Batam.

2. Data Sekunder

Dalam mengumpulkan data sekunder maka teknik yang digunakan peneliti adalah dengan studi dokumen atau kepustakaan yaitu mengumpulkan dan memeriksa atau mengkaji berbagai bahan hukum seperti peraturan, buku, surat kabar, artikel, makalah baik dari dunia maya (internet) ataupun dunia nyata yang berhubungan dengan permasalahan peneliti yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti seperti peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan lain lain.

Didalam penelitian hukum, data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat ke dalam dan dibedakan 3 kategori yaitu:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan;
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-Undang (RUU), hasil penelitian hukum, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, dan sebagainya;
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang member petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

Setelah data dikumpulkan maka penulis akan menganalisa data dengan menggunakan metode kualitatif. Kualitatif digunakan karena data bersifat monografis atau kasus-kasus yang tidak dapat disusun ke dalam suatu struktur-klasifikasi.¹³ Data yang diperoleh disajikan dan dianalisa secara kualitatif dengan langkah-langkah yaitu data diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian, hasilnya disistematisasikan kemudian dianalisa untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan. Dalam penelitian ini teknik pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif dimana pendekatan ini menganalisa permasalahan dari sudut pandang atau menurut ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

Adapun mekanisme yang dilakukan peneliti dalam menganalisa data secara kualitatif adalah dengan mengolah dan mengorganisasikan data kualitatif sebagai berikut:

1. Peneliti mengolah dan mengorganisasikan data kualitatif seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan diorganisasikan ke dalam kelompok, fokus, tema dan identifikasi masalah tertentu. kemudian keseluruhan data harus direduksi dan dikelompokkan secara khusus.
2. Setelah data telah direduksi, Peneliti akan menampilkan data hasil reduksi tersebut dengan menganalisa dan mengidentifikasi pola atau tema yang ada dalam data-data tersebut kemudian menyusunnya menjadi suatu laporan data.

1.4. Sistematika penulisan

Dalam penulisan tesis ini, Penulis menyusun dari bab demi bab yang saling berkaitan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB 1. PENDAHULUAN : Merupakan bagian pendahuluan yang mengenai latar belakang berisikan alasan peneliti dalam memilih judul penulisan tesis ini,

¹³ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 167.

perumusan masalah penelitian yang berisi tentang masalah-masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini, metode penelitian yang memaparkan tentang rancangan penelitian, sumber penelitian, teknik pengumpulan data dan metode analisa data. Rancangan penelitian berisikan jenis penelitian yang dipilih beserta alasannya, sumber data adalah bentuk sumber apa saja yang diperoleh. Sedangkan teknik pengumpulan data menjelaskan tentang bagaimana cara peneliti mengumpulkan sumber data, dan metode analisa data menguraikan langkah pengumpulan data serta analisa sintesis data. Dan sistematika penulisan bagaimana penulisan ini disusun secara sistematis.

BAB 2. GAMBAR PENETAPAN LOKASI YANG DITERBITKAN OLEH OTORITA BATAM KAITANNYA DALAM TRANSAKSI JUAL-BELI :

Dalam bab ini terdiri dari teori, tinjauan umum dan analisis hukum mengenai permasalahan dalam penelitian ini. Kajian teoritis memuat tentang tinjauan umum tanah dan kewenangan Negara atas tanah meliputi pengertian tanah, kewenangan negara, hak pengelolaan, Otorita Batam, dan tinjauan umum jual beli serta kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta yang ditemukan dalam undang-undang atau sumber hukum lainnya yang digunakan untuk mendukung penulisan. Bagian analisis adalah hasil penelitian dalam menganalisa teori teori dan tinjauan umum merupakan hasil analisa yang akan digunakan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang ditetapkan dalam permasalahan penelitian.

BAB 3. PENUTUP : Merupakan bab terakhir atau penutup dari tesis ini yang terdiri dari simpulan, dan saran. Bagian kesimpulan merupakan hasil kesimpulan dari pembahasan sebelumnya, Dan terakhir yaitu bagian saran yang merupakan rekomendasi atau masukan yang dikemukakan oleh penulis.

BAB 2
GAMBAR PENETAPAN LOKASI YANG DITERBITKAN OLEH
OTORITA BATAM KAITANNYA DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH

A. TINJAUAN UMUM ATAS TANAH

2.1. Kewenangan Negara atas Tanah

2.1.1. Pengertian Tanah

Dalam beberapa sumber menyatakan pengertian tanah sebagai berikut:

- a. Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa *“bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang tanah yang terbatas.”*
- b. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) Tanah adalah *“Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali; Keadaan bumi di suatu tempat; Permukaan bumi yang diberi batas; bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napasl dan sebagainya).”*
- c. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku kedua tentang kebendaan Bagian ketiga Pasal 508 menyatakan tanah sebagai benda tidak bergerak.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa tanah adalah benda tidak bergerak berupa suatu lapisan permukaan bumi yang paling luar yang dapat dibangun dan dijadikan sebagai tempat tinggal maupun tempat untuk melakukan kegiatan oleh manusia.

2.1.2. Kewenangan Negara dalam Peruntukan Tanah

Rumusan Pasal 1 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Hak Bangsa Indonesia).¹⁴ Kewenangan Negara yang menguasai kekayaan alam termasuk tanah, terdapat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa:

“Bumi, dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, serta ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada didalamnya adalah hubungan yang bersifat abadi.¹⁵

Hak bangsa Indonesia selain beraspek perdata juga beraspek publik. Hal ini tercermin berdasarkan Pasal tersebut sehingga Negara berhak mengatur semua peruntukan tanah yang ada di wilayah Indonesia bahkan memberikan tanah kepada siapapun untuk dipergunakan.

Ditinjau dengan latar belakang wilayah Indonesia yang luas yang terdiri dari ribuan pulau-pulau sehingga perlu adanya pelimpahan wewenang otonomi daerah. Hal ini sesuai dengan pernyataan:

*“Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional”*¹⁶

Hak Bangsa Indonesia melalui hak menguasai dari Negara melimpahkan wewenang kepada otonomi daerah melalui Hak Pengelolaan (HPL). Pada

¹⁴ Indonesia, UUPA, *Op.cit.* Psl. 1 ayat (1)

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*, Psl. 2 ayat (4)

hakekatnya Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹⁷ Hak Menguasai dari Negara merupakan pelimpahan tugas kewenangan Bangsa Indonesia yang dilakukan oleh wakil-wakil Bangsa Indonesia pada waktu menyusun undang-undang Dasar 1945. Sebagaimana halnya dengan Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara yang berupa lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan.¹⁸

Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Tetapi tanah Negara dapat diberikan dengan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah Negara kepada seseorang atau badan hukum¹⁹ bukan berarti melepaskan Hak Menguasai dari tanah bersangkutan. Negara tidak melepaskan kewenangannya hanya saja tanah tersebut diberikan suatu hak yang terbatas sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak atas tanah tersebut. Negara memberikan batasan bagi dirinya sendiri sebagai Negara Hukum dengan tidak mengganggu penguasaan dan penggunaan hak atas tanah yang telah diberikan kepada seseorang atau badan hukum.²⁰ kewenangan Hak menguasai dari Negara yang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yaitu:

- 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 yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

¹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696. Psl. 1.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 12, (Jakarta : Djambatan, 2008), Hlm. 273.

¹⁹ Indonesia, UUPA, Psl. 10 Ayat 1

²⁰ Boedi Harsono, *Op.cit.* Hlm. 273

2.1.3. Hak Pengelolaan

Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain namun pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat –masyarakat hukum adat sepanjang diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sebagai tugas pembantuan.²¹ Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak menguasai dari Negara tersebut dikenal sebagai hak pengelolaan. Hak pengelolaan ini diambil dari terjemahan bahasa Belanda “*Beheersrecht*” yang artinya adalah hak penguasaan.²² Hak pengelolaan berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi hak penguasaan atas tanah negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya. Hak penguasaan setelah diberlakukannya UUPA, apabila tanah digunakan oleh instansi pemerintah untuk keperluan sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai. Namun, bila tanah tersebut selain digunakan sendiri, ada bagian-bagian dari tanah lainnya akan diserahkan atau diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga yang meliputi segi peruntukan, penggunaan dan jangka waktu serta keuangan maka hak penguasaan dikonversi menjadi Hak Pengelolaan. Hak pengelolaan (HPL) selain diberikan kepada instansi Pemerintah, Departemen, Pemerintah Daerah atau Kota dapat juga diberikan kepada badan-badan otorita dan salah satunya adalah Otorita Batam.

Kemudian pemegang HPL inilah yang akan mendistribusikan penggunaan tanah kepada subjek hukum yang memenuhi syarat boleh memperoleh hak atas tanah diatas tanah Hak Pengelolaan. Segala sesuatunya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dan pendaftarannya diatur dalam

²¹ Boedi Harsono, *Op.cit.* Hlm 275

²² A.P Parlindungan, *Hak Pengelolaan menurut sistem UUPA*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 1994) Hlm. 6

peraturan menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Hak Pengelolaan berwenang²³ untuk:

- 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.

Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah 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 ke tiga yang bersangkutan.²⁴ Hak pengelolaan yang diberikan kepada lembaga, instansi atau badan/badan hukum pemerintah pemegang hak pengelolaan tidak menjadi hapus walaupun dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga ke kantor pertanahan setempat.²⁵

Hak atas tanah yang dapat diberikan diatas tanah Hak Pengelolaan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai dimana diatur dalam Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh.²⁶ Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya

²³ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya*. Permandagri No. 1 Tahun 1977. Psl 1 ayat 1

²⁴ *Ibid.*, 1977 Psl. 3

²⁵ *Ibid.*, Psl. 5

²⁶ Indonesia, UUPA, Psl. 20

sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.²⁷ Sedangkan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah hak milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.²⁸

Pemberian hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan didaftar dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya namun Hak Pengelolaan dalam sistematika hak penguasaan atas tanah tidak digolongkan sebagai hak-hak atas tanah. Hak pengelolaan sebagai “gempilan” Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahtangan juga tidak dapat dijadikan jaminan hutang. Dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak menunjuk Hak Pengelolaan sebagai obyek hak tanggungan.²⁹

2.1.4. Otorita Batam

Otorita Batam adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sebagai penanggung jawab pelaksana pengembangan pembangunan Daerah Industri Pulau Batam, Rempang dan Galang sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan pulau-pulau lain disekitarnya.

²⁷ *Ibid.*, Psl 35. ayat (1)

²⁸ *Ibid.*, Psl. 41 ayat (1)

²⁹ Boedi Harsono, *Op.cit.* Hlm. 278

Dalam Pasal 4 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam menyatakan tugas-tugas Otorita Batam sebagai Berikut:

- a. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bertanggung jawab atas pengembangan, pertumbuhan Daerah Industri Pulau Batam dan mempunyai mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri;
- b. merencanakan kebutuhan prasarana dan perusahaan instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya;
- c. mengembangkan dan mengendalikan kegiatan pengalih-kapalan (*transshipment*) di Pulau Batam;
- d. menampung dan meneliti permohonan izin usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukan 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.

Pada Pasal 6 ayat 2.a dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Pada Pasal 6 ayat 2.b menyatakan bahwa Hak Pengelolaan tersebut 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 41 sampai dengan 43 Undang-undang Pokok Agraria
- (4) menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan

pada Pasal 4 ayat 4 juga menerangkan bahwa

“Dalam pelaksanaan tugasnya, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bertanggungjawab kepada Presiden”

Berdasarkan ketentuan tersebut, ditetapkan bahwa Otorita Batam sebagai instansi dalam mengelola tanah di Kota Batam. Dalam pelaksanaan prosedurnya berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Beberapa hal yang berkaitan dengan permohonan tanah³⁰ di Kota Batam adalah :

(1) Permohonan Tanah

Pengajuan permohonan tanah, pemohon harus mengajukan surat permohonan tanah yang ditujukan kepada Otorita Batam dengan tembusan kepada Deputi Operasi dan Direktur Pengelolaan Tanah. Surat permohonan tanah berisi daftar isian permohonan alokasi tanah, serta harus melampirkan dokumen-dokumen pendukung yang menyebutkan lokasi, luas dan rencana penggunaan tanah tersebut sesuai ketentuan Otorita Batam. Dokumen pendukung tersebut berupa surat pernyataan kesanggupan yang ditandatangani pemohon yang merupakan surat yang berisikan kesanggupan-kesanggupan untuk melaksanakan segala kewajiban yang berhubungan dengan alokasi tanah yang diterima, gambar lokasi tanah yang dimohon, tujuan peruntukan dan biodata-biodata perusahaan seperti Akta Pendirian Perusahaan, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Direktur, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Izin Tempat Usaha (SITU), dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan lainnya. Setelah melengkapi berbagai dokumen tersebut dan menyerahkan ke Otorita Batam, maka Pemohon akan menerima tanda terima sebagai bukti penyerahan surat permohonan tanah kepada pihak Otorita Batam.

(2) Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO)

Setiap pengajuan permohonan tanah yang telah disetujui oleh Otorita Batam, maka Pemohon akan diminta untuk membayar uang muka sebesar 10% (sepuluh persen) dari Uang Wajib Tahunan Otorita Batam serta membayar faktur

³⁰ Otorita Batam, *Standar operasional Otorita Batam*

jaminan pelaksanaan pembangunan dan uang pengukuran sesuai dengan luas tanah yang dimohon.

Uang Wajib Tahunan Otorita yang selanjutnya sebut sebagai UWTO adalah uang sewa tanah yang harus dibayarkan oleh pemohon alokasi tanah kepada Otorita Batam yang selanjutnya akan digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik. Pembayaran ini harus dilakukan atau disetorkan ke rekening Otorita Batam pada bank yang telah ditunjuk Otorita Batam sebagaimana tercantum pada faktur tagihan. Pembayaran dianggap sah apabila terdapat cap lunas dan bukti validasi bank pada lembar bukti setor dan faktur tagihan serta diterima di rekening Otorita Batam. Setelah pembayaran dilakukan, pemohon diminta menghubungi petugas dari Otorita Batam untuk pengukuran ulang lapangan sesuai dengan permohonan tanah yang diajukan serta pemberian tanda-tanda pembatas maupun luas dari tanah tersebut yang dicadangkan Otorita Batam guna mendapatkan ketepatan (detail) ukuran tanah tersebut.

Setelah dilakukan pengukuran oleh petugas Otorita Batam maka Otorita Batam akan mengeluarkan Berita Acara Pengukuran yang ditandatangani oleh surveyor (personil pelaksana pengukuran) dan wakil dari pemohon. Dari Berita Acara pengukuran akan diketahui luas tanah sesungguhnya dan Otorita Batam dapat menerbitkan faktur UWTO yang harus dibayar oleh Pemohon. Pembayaran UWTO 30 (tiga puluh) tahun dapat dilakukan secara sekaligus lunas ataupun secara angsuran. Apabila pembayaran dilakukan dengan cara sekaligus lunas, maka Otorita Batam akan memberikan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari. Namun apabila pemohon merasa UWTO dirasakan cukup besar dibayarkan sekaligus maka pemohon dapat melakukan negosiasi dengan Otorita Batam untuk melakukan pembayaran secara angsuran dengan disertai surat permohonan angsuran pihak pemohon. faktur tagihan akan diberikan oleh Otorita Batam secara sekaligus dan pemohon wajib membayar angsuran setiap bulan.

(3) **Izin Prinsip**

Surat izin prinsip adalah surat yang dikeluarkan oleh Ketua Otorita Batam kepada Pemohon yang menyatakan bahwa Ketua Otorita Batam pada prinsipnya menyetujui pencadangan alokasi tanah kepada pemohon sesuai dengan luas, peruntukan, wilayah, tarif UWTO dan cara pembayaran sesuai dengan surat pernyataan yang telah ditandatangani oleh pemohon. Surat izin prinsip dapat diterima setelah dilakukan pembayaran uang muka sebesar 10% (sepuluh persen) dari UWTO.

(4) **Penetapan Lokasi (PL)**

Gambar penetapan lokasi adalah gambar definitif dari tanah yang dicadangkan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur. Gambar Penetapan lokasi akan diterbitkan apabila telah Uang Wajib Tahunan Otorita Batam telah dilunasi. Gambar penetapan lokasi menjelaskan luas dan batas-batas lokasi tanah serta peruntukan tanah dengan menggunakan titik koordinat yaitu posisi titik dalam suatu bidang diatas permukaan bumi yang diukur menggunakan sistem pengukuran yang mengacu pada posisi garis lintang dan garis bujur bumi.

(5) **Surat Perjanjian (SPJ)**

Surat perjanjian berisi kesepakatan antara Otorita Batam dengan Pemohon tanah yang terdiri dari beberapa Pasal yang memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak. Di dalam surat perjanjian juga berisikan sanksi-sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi ataupun melanggar hak dan kewajiban. Surat perjanjian dibuat dua rangkap dan ditanda tangani oleh kedua pihak diatas meterai.

Perjanjian pemberian hak dari hak pengelolaan berisikan³¹:

1. Identitas para pihak yang bersangkutan.
2. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud.
3. Jenis penggunaan.

³¹ Parlindungan. *Op.cit.*, Hlm. 41

4. Macam hak yang akan diberikan kepada pihak ketiga, jangka waktu serta kemungkinan untuk memperpanjang hak tersebut.
5. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan dan ketentuan status bangunan setelah berakhirnya hak-hak atas tanah yang diberikan.
6. Jumlah uang dan syarat-syarat pembayaran serta persetujuan lain yang dianggap perlu, misalnya tentang kemungkinan hak guna bangunan atau hak pakai dialihkan kepada pihak lain, kemungkinan pemberian hak atas tanah tersebut untuk jaminan.

Sesuai dengan Peraturan menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 maka perjanjian yang dibuat tersebut harus diajukan ke kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dan yang akan meneruskan ke Kanwil Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN). Jika luas tanah yang diberikan sampai dengan 2000 m² maka surat keputusan diberikan oleh Kepala Kanwil BPN. Jika luas tanah tersebut diatas 2000 m² maka permohonan diteruskan ke Kepala Badan Pertanahan Nasional yang akan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara pemegang hak pengelolaan dan pemohon.³²

(6) Surat Keputusan Pengalokasian tanah (SKEP)

Bersamaan dengan surat perjanjian antara Otorita Batam dengan Pemohon, Otorita Batam akan mengeluarkan surat keputusan pengalokasian tanah yang berisi tentang pernyataan Otorita Batam yang telah mengalokasikan sebidang tanah kepada pemohon sesuai peruntukan, luasan dan letak tanah yang dimohonkan, serta untuk dapat dipergunakan dalam jangka waktu 30 tahun.³³ Didalam surat keputusan pengalokasian tanah memperjelas luas tanah yang diukur sesuai dengan gambar penetapan lokasi, surat perjanjian, jenis peruntukan, dan

³² *Ibid.*

³³ Hak atas Tanah yang diberikan Otorita Batam adalah Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu pemakaian tanah tersebut adalah selama 30 Tahun dan dapat diperpanjang.

jangka waktu hak guna bangunan sesuai dengan tanggal dimulai pembayaran UWTO.

(7) **Sertipikat Tanah**

Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.³⁴ Sertipikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan UUPA yaitu dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran atas tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pembuatan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan melampirkan surat-surat yang menyatakan persetujuan dan ketetapan dari Badan Otorita Batam sebagai berikut:

- a. Izin Prinsip (IP)
- b. Penetapan Lokasi (PL)
- c. Surat Perjanjian (SPJ) dengan Badan Otorita Batam
- d. Surat Keputusan (SKEP) dari Badan Otorita Batam
- e. Rekomendasi dari Badan Otorita Batam
- f. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Kantor Pajak.

³⁴K. Wantjik Saleh, *Hak atas Tanah Anda*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Hlm. 64

Dengan adanya ketentuan dalam UUPA Pasal 19 yang menyebutkan bahwa

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Hak atas tanah yang dapat didaftarkan dalam sertipikat tanah berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai dan hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.³⁵

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah yaitu:³⁶

1. Permohonan hak atas tanah
2. Pemberian hak baru
3. Peralihan hak (pemindahan hak)
4. Pembebasan hak (pelepasan hak)
5. Pencabutan hak

Tata cara untuk memperoleh hak atas tanah melalui permohonan hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah apabila yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Peraturan yang mengatur tata cara tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata

³⁵ Indonesia, UUPA, Psl. 16

³⁶ Irene Eka sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisaksi, 2005), Hlm. 48

Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Pasal 2 Ayat (1) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa Permohonan hak atas tanah dilakukan dalam rangka pemberian hak atas tanah yang primer, yaitu pemberian hak atas tanah yang terdiri dari hak milik, HGU, HGB, hak pakai dan hak pengelolaan. Pasal 2 Ayat (2) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Kewenangan pemberian dan pembatalan hak yang disebutkan dalam Pasal 2 PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 dilakukan oleh Menteri dan dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan menurut PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Prosedur pengajuan tanah di Kota Batam adalah sebagai berikut:

1. Mengajukan surat permohonan tanah kepada Otorita Batam, berupa:
 - a. Daftar isian permohonan alokasi tanah yang berisi:
 - Data Pemohon yaitu :
 - 1) Jika perorangan adalah nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - 2) Jika badan hukum adalah nama badan hukum, nomor atau tanggal akta pendirian, pengesahan menteri Hukum dan HAM, nama pimpinan, alamat, nomor telepon, Nomor Pokok Wajib Pajak, Surat Izin Usaha Perdagangan, jenis bidang usaha, Profil Company.

- Keterangan mengenai tanah yang dimohon : Lokasi yang dimohon, peruntukan yang dimohon, luas yang dimohon, batas-batas wilayah, proposal rencana, sket lokasi, dan lainnya.
- b. Surat pernyataan dari pemohon yang berisikan kesanggupan untuk melaksanakan ketentuan yang ditetapkan, dengan syarat apabila pemohon gagal melaksanakan kewajiban maka permohonan alokasi tanah dapat dibatalkan.
- c. Beserta lampiran fotokopi rekening 3 (tiga) bulan terakhir, laporan keuangan 2 tahun buku terakhir, dan lampiran data-data perusahaan yang diminta dalam daftar isian permohonan alokasi tanah.

Setelah permohonan dilengkapi sesuai persyaratan dan menyerahkannya kepada petugas loket maka petugas loket akan memberikan tanda terima kepada pemohon sebagai tanda bukti telah dipenuhinya kelengkapan persyaratan permohonan alokasi tanah.

2. Melakukan Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO).
Pembayaran UWTO selama 30 (tiga puluh) tahun dapat dilakukan secara angsuran maupun sekaligus lunas dengan membayar uang muka sebesar 10% terlebih dahulu kemudian uang muka akan diperhitungkan dalam pembayaran UWTO selanjutnya. Bukti pembayaran uang muka harus diserahkan kepada Direktur Pengelolaan tanah sebagai syarat untuk mendapatkan Ijin Prinsip (IP) dari Otorita Batam. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterbitkannya faktur pembayaran uang muka tersebut pemohon tidak menyerahkan bukti pembayaran uang muka atau apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah diterbitkan faktur tagihan UWTO tidak dibayar tepat pada tanggal waktunya, maka Otorita Batam akan membatalkan pencadangan alokasi tanah tersebut dan akan dialokasikan ke pihak lain. Uang muka tidak dapat ditarik kembali dan apabila terjadi perubahan tarif maka setiap angsuran akan disesuaikan dengan tarif yang baru. Keterlambatan pembayaran setiap angsuran akan dikenakan denda sebesar 2 (dua) % perbulan.

3. Setelah penerimaan UWTO pemohon harus mengurus surat-surat sebagai berikut:
 - a. Gambar Penetapan Lokasi (PL) dikeluarkan oleh Otorita Batam setelah UWTO lunas,
 - b. Surat Perjanjian (SPJ) yang berisikan Pasal-Pasal tentang perjanjian antara pemohon dengan Otorita Batam,
 - c. Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP) yang dikeluarkan Otorita Batam bersamaan dengan Surat Perjanjian (SPJ)

Dalam UUPA dikatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat “beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melaikan karena peristiwa hukum. Sedangkan “dialihkan” adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja melalui suatu perbuatan hukum sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Peralihan hak melalui perbuatan hukum dapat berupa:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Hibah-wasiat (legaat)

2.2. Tinjauan umum Jual beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk cara pemindahan hak atas suatu benda kepada orang lain. Dimana jual beli ini dilakukan dengan adanya benda yang ditukar dengan sejumlah uang yang merupakan alat pembayaran. Jual beli merupakan salah satu bentuk persetujuan yang paling umum dilakukan diantara anggota masyarakat. Apabila tujuan jual beli itu telah terlaksana maka antara orang yang melakukan jual beli terjadi suatu hubungan hukum yang mengikat

diantara mereka. Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam buku ketiga KUHPerdato tentang perikatan.

2.2.1. Pengertian Perikatan

Hukum perikatan ialah ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban subyek hukum dalam tindakan hukum kekayaan. Hukum perdata Eropa mengenal adanya perikatan dapat disebabkan karena suatu persetujuan maupun karena undang-undang.³⁷ Hal ini terdapat dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya dalam penulisan ini disingkat KUHPerdato. Dimana perikatan itu adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdato). Hak dan kewajiban dalam perikatan undang-undang timbul diluar kehendak subyek hukumnya. Perikatan ini dapat disebabkan oleh tindakan tidak melawan hukum dan tindakan melawan hukum. Sedangkan perikatan karena suatu persetujuan ditimbulkan oleh perjanjian hak dan kewajibannya ditentukan dan dikehendaki oleh subyek-subyek hukum sesuai dengan sistem terbuka yang dianut oleh buku ketiga KUHPerdato tentang perikatan.³⁸ Pada Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan Bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang mempunyai kekuatan sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.³⁹

³⁷ R. Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet. 5, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), Hlm. 162

³⁸ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. 31, (Jakarta: PT Intermasa, 2003), Hlm. 128.

³⁹ Mariam Darius Badruzaman, *Et. al., Kompilasi Hukum Perikatan*. Cet. 1. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001). Hlm. 1.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darius Badruzaman didalam bukunya disebutkan bahwa perikatan terdiri dari 4 unsur⁴⁰ yaitu:

1. Hubungan Hukum

Hubungan hukum ialah hubungan yang terhadapnya hukum melekat hak pada satu pihak dan melekat kewajiban pada pihak lainnya. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka Hukum dapat memaksakan kewajiban tersebut dipenuhi.

2. Kekayaan

Didalam perikatan terdapat kriteria-kriteria yang dijadikan ukuran terhadap hal yang dapat dikatakan sebagai perikatan. Dahulu orang menggunakan uang untuk menilai suatu hubungan hukum, namun sekarang tidak relevan lagi karena banyak hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi dengan rasa keadilan. Dengan adanya rasa keadilan masyarakat dapat menghendaki diberikan akibat hukum pada hubungan tersebut sebagai suatu perikatan.

3. Pihak-Pihak

Hubungan hukum yang terjadi adalah antara 2 orang atau lebih. Dimana dalam hubungan hukum ini pihak-pihak yang berkepentingan ini mengadakan perjanjian dan keduanya terikat dalam pelaksanaan perjanjian itu.

4. Prestasi

Prestasi adalah segala sesuatu yang menjadi hak kreditur dan merupakan kewajiban bagi debitur. Dalam Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Menurut Handri Raharjo⁴¹ Prestasi dari perikatan harus memenuhi syarat yaitu tidak melanggar ketertiban,

⁴⁰ *Ibid.*, Hlm 2.

⁴¹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cet. 1, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), Hlm. 79.

kesusilaan, dan undang-undang; harus tertentu atau dapat ditentukan; dapat dilakukan menurut kemampuan manusia.

Salah satu bentuk perikatan yang sering kita jumpai sehari-hari adalah berupa perjanjian. Perjanjian adalah suatu perikatan antara dua orang atau lebih untuk melakukan suatu prestasi yang telah diperjanjikan. Contohnya dalam perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli dimana penjual berjanji untuk memberikan hak milik atas suatu barang tertentu dan berhak menuntut pembayaran yang telah disepakati oleh pembeli, di lain pihak, pembeli berkewajiban untuk melunasi pembayaran kepada penjual dan berhak untuk menerima hak milik atas barang yang disepakati.⁴²

2.2.2. Sifat dan Syarat Perjanjian

Sistem hukum Indonesia tentang perikatan yang secara mendasar dibedakan menurut sifat perjanjiannya yaitu :

1. *Perjanjian Konsensual* -- perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk timbulnya perjanjian.
2. *Perjanjian Riil* -- perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan
3. *Perjanjian Formil* -- adakalanya perjanjian yang konsensual, adapula yang disyaratkan oleh Undang-Undang, di samping sepakat juga penuhi dalam suatu bentuk atau disertai formalitas tertentu (J Satrio, 1995 : 45).

Syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320 adalah sepakat antara mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

⁴² Jurnal minat beli konsumen. [http://library.usu.ac.id/index.php/component/?sf=keyword & keyword=minat+beli+konsumen.&task=search&start=60](http://library.usu.ac.id/index.php/component/?sf=keyword&keyword=minat+beli+konsumen.&task=search&start=60) diunduh 01 Maret 2012

Sepakat dalam hal ini adalah berupa persetujuan antara dua orang atau lebih sehingga mengikatkan dirinya satu sama lain untuk melaksanakan yang diperjanjikan hal ini juga dijelaskan dalam KUHPerdara Pasal 1313.

Cakap melakukan suatu perikatan dalam KUHPerdara Pasal 1329 dan 1330 adalah setiap orang kecuali dinyatakan dalam undang-undang tidak cakap dan yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah orang yang belum dewasa yaitu belum berumur 21 tahun atau belum kawin, orang yang berada dibawah pengampuan, orang-orang yang ditetapkan dan dilarang oleh undang-undang untuk membuat persetujuan tertentu.

Dalam KUHPerdara Pasal 1332, 1333, 1334 menjelaskan bahwa suatu hal tertentu sebagai syarat perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan bukan barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum, dapat ditentukan sejenisnya, barang yang sekarang ada atau nanti akan ada. Syarat ketiga ini sangat diperlukan karena dari syarat inilah kelak nantinya dapat ditentukan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian jika terjadi sengketa.

Sebab yang halal dalam KUHPerdara Pasal 1335, 1336 dan 1337 adalah yang dibuat bukan karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, yang dilarang dalam undang-undang ataupun bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Perjanjian tidak hanya mengikat para pihak dan hal-hal yang dinyatakan tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.⁴³

Ruang lingkup penafsiran asas kebebasan berkontrak juga meliputi pemahaman bahwa para pihak dibolehkan memperjanjikan apa aja sepanjang tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang bahkan ketertiban umum. Dengan demikian hukum atau undang-undang di dalam perwujudannya senantiasa mengacu pada tujuan untuk tercapainya tata tertib masyarakat yang damai dan adil. Setiap perjanjian yang dilahirkan dari sebab yang palsu atau terlarang adalah batal demi hukum. Kehendak undang-undang secara tegas dikemukakan dalam KUHPedara Pasal 1335 berbunyi:

⁴³Indonesia, KUHPerdara Psl. 1339.

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.”

Sehingga apabila ada pihak tertentu yang hendak memaksakan pemenuhan prestasi dalam suatu perjanjian melalui pengadilan padahal secara nyata perjanjian tersebut mengandung suatu sebab yang tidak halal atau terlarang, maka permohonan pemenuhan prestasi itu akan ditolak hakim bahkan hakim secara *ex officio* dapat membatalkan perjanjian tersebut.

Syarat sepakat dan cakap hukum adalah syarat subyektif yang merupakan syarat yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian. Syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat obyektif yang mengenai obyek dalam perjanjian. Apabila tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tetap sah kecuali ada pembatalan karena keberatan oleh salah satu pihak. Namun apabila tidak dipenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Prof. Dr. Mariam Darius dalam bukunya kompilasi hukum perikatan menyebutkan beberapa asas perjanjian⁴⁴ yaitu :

(1) Asas kebebasan berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun isinya, apa pun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴⁵ Asas kebebasan ini tidak tanya terdapat dalam KUHPerdara tetapi juga bersifat universal, salah satunya yang mengenal asas ini adalah Hukum Inggris dalam bentuk pendapat Anson yaitu :

⁴⁴Mariam Darius Badruzaman, *Op,cit.*, Hlm. 83

⁴⁵ *Ibid.*, Psl. 1337 dan 1338

“A Promise more than a mere statement of intention for it imports a willingness on the part of the promiser to be bound to the person to whom it is made”

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Sehingga pemerintah tidak boleh mengadakan intervensi dalam perjanjian yang dibuat antar masyarakat kecuali terjadi tindakan melawan hukum.⁴⁶

(2) Asas konsensualitas

Asas ini berhubungan erat dengan kebebasan berkontrak, dimana setiap orang memiliki kebebasan mengungkapkan apa keinginannya sampai terjadi suatu kesepakatan bersama.

(3) Asas kepercayaan

Dalam mengadakan suatu perjanjian, para pihak akan menumbuhkan suatu kepercayaan satu sama lain akan memegang janji mereka masing-masing. Janji tersebut yang mana akan dipenuhi suatu hari sesuai dengan kesepakatan dan harapan yang mereka buat. Maka tanpa kepercayaan itu perjanjian tidak akan mungkin terbentuk dan diadakan oleh para pihak

(4) Asas kekuatan mengikat

Setelah ada kepercayaan itu maka para pihak saling mengikatkan dirinya dan isi perjanjian menjadi kekuatan yang mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Terikatnya para pihak tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjian tetapi juga unsur-unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan dan moral.

⁴⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007)

(5) Asas persamaan hukum

Asas ini menempatkan para pihak memiliki derajat yang sama di mata hukum, tidak ada perbedaan, walaupun terdapat perbedaan ras, suku, bangsa, warna kulit dan lainnya. Melihat adanya persamaan di mata hukum ini, para pihak wajib untuk saling menghormati satu sama lain sebagai makhluk ciptaan Tuhan.

(6) Asas keseimbangan

Dengan adanya persamaan hukum sehingga mengkehendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian secara seimbang yaitu sesuai dengan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak.

(7) Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai figur hukum bagi para pihak harus mengandung kepastian hukum. Sanksi yang akan diterima bagi yang melanggar, dan harus berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan.

(8) Asas moral

Perjanjian ini dibuat secara sukarela oleh masing-masing pihak tanpa paksaan, dan masing-masing pihak juga secara sukarela menjalankan sesuai perjanjian dengan tidak mengabaikan moral moral yang ada.

(9) Asas Kepatutan

Perjanjian dibuat harus sesuai dengan kepatutan dan tidak melanggar undang-undang, kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum yang ada.

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya 3 (tiga) unsur dalam perjanjian yaitu⁴⁷:

a) Unsur Esensialia

Merupakan unsur atau bagian yang harus ada dalam suatu perjanjian yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut. Misalnya dalam perjanjian jual beli harus ada obyek dan harga. Apabila tidak ada obyek atau harga maka perjanjian tidak mungkin ada.

b) Unsur Naturalia

Merupakan bagian yang dimasukkan oleh para pihak kedalam perjanjian karena oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur atau kaidah yang terdapat dalam buku ke tiga KUHPerduta.

c) Unsur Aksidentalialia

Merupakan bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak karena undang-undang tidak mengaturnya. Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam perjanjian yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai kehendak para pihak secara bersama.

2.2.3. Jual beli Tanah

Dalam jual beli tanah akan dijelaskan lebih jauh mengenai “jual beli” karena jual beli menurut hukum Adat berbeda dengan jual beli menurut Hukum Barat yang termuat dalam KUHPerduta.

⁴⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Perikatan lahir dari perjanjian* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), Hlm. 84

2.2.3.1. Jual beli menurut Hukum Adat

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional didasarkan pada pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.

Menurut Prof. Boedi Harsono Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.⁴⁸ Maka perbuatan jual beli telah selesai ketika penyerahan harga secara tunai telah dilakukan dan pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Menurut Soerjono Soekanto, jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang/nyata (konkrit) dan tunai (kontan). Terang/Nyata berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilaksanakan dihadapan kepala adat (Desa) yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan, tidak adanya pelanggaran hukum dan sahnyanya perbuatan-perbuatan pemindahan hak tersebut dan perbuatan hukum itu diketahui oleh umum. Kepala adat dalam hal ini bukan hanya sekedar bertindak sebagai saksi. Apabila tidak dilakukan maka hal itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum yang berlaku terhadap pihak ketiga dan pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah.⁴⁹ Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.⁵⁰

⁴⁸ Boedi Harsono, Op.cit. Hlm. 29

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), Hlm. 189.

⁵⁰ Sihombing, Op.cit., Hlm. 56

Dalam pelaksanaannya, biasanya dibuat suatu surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan dan telah menerima uang pembayarannya.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.⁵¹

2.2.3.2. Jual beli Menurut KUHPerdato

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵² Dalam hukum perdata (BW) jual beli tanah telah dianggap terjadi pada saat kesepakatan bersama para pihak terjadi walaupun belum diserahkan atau harganya belum dibayar.⁵³ Untuk proses pemindahan hak diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang penyerahannya diatur oleh peraturan lain.

Penyerahan hak ini dalam istilah hukumnya biasa disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang artinya adalah penyerahan milik berserta hak untuk memiliki benda kepada pihak lainnya. Penyerahan (*levering*) diatur dalam Pasal 612 dan Pasal 620 KuhPerdata. *Juridische levering* harus dilakukan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh pejabat balik nama berdasarkan Ordonasi Balik

⁵¹ Ibid, Hlm. 57

⁵² Indonesia, KUHPerdato, Psl. 1457

⁵³ *Ibid.*, Psl. 1458

Nama stbld no. 27 tahun 1834.⁵⁴ Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa jual beli tanah menurut hukum barat terdiri dari dua bagian yaitu “perjanjian jual belinya” dan “penyerahan haknya”. Kedua hal tersebut terpisah satu dengan yang lain sehingga walaupun yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta Notaris tetapi kalau hal yang kedua belum dilakukan maka status tanah tersebut masih berada dibawah penguasaan penjual.⁵⁵

Unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah adanya barang dan adanya suatu harga yang disepakati. Sesuai asas konsensualisme bahwa perjanjian jual beli lahir terjadi ketika kedua belah pihak sepakat akan barang dan harga tersebut. Kata sepakat tentang benda dan harga telah cukup menciptakan perjanjian jual beli yang memenuhi syarat subjekif dalam sahnya perjanjian yaitu mengenai “sepakat pihak pihak yang membuat persetujuan”.

Dalam perjanjian jual beli ini penjual mempunyai kewajiban menyerahkan barang serta menjamin pembeli memiliki barang tersebut. Pembeli juga mempunyai kewajiban yaitu membayar harga yang telah disepakati. Setelah berjalannya perjanjian tersebut terjadi peralihan resiko pemilikan barang dari penjual kepada pembeli. Sampai pada saat penyerahan penjual harus menjaga dengan baik kondisi barang. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang beserta ganti rugi bahkan membatalkan perjanjian apabila penjual melalaikan kewajibannya. Demikian sebaliknya jika pembeli yang melalaikan kewajiban pembayarannya maka penjual dapat menuntut pembayaran, ganti rugi bahkan menuntut pembatalan perjanjian.

Jual beli yang diatur dalam KUHPdata bersifat obligatoir yang artinya perjanjian jual beli hanya meletakkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Kewajiban penjual untuk menyerahkan hak milik atas

⁵⁴ K.wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. 6, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), Hlm.31

⁵⁵ *Ibid.*, Hlm. 32

barang yang dijualnya dan hak untuk menerima pembayaran. Disisi lain meletakkan kewajiban pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati bersama dan memiliki hak untuk menuntut penyerahan hak milik barang yang telah dibayar haknya. Sehingga apabila terjadi suatu barang yang telah dijual namun belum diserahkan, oleh penjual dijual lagi kepada pihak ketiga dan barang tersebut menjadi milik pihak ketiga. Pembeli hanya dapat menuntut ganti rugi kepada pihak penjual yang tidak mampu menyerahkan barang oleh karenanya telah melakukan wanprestasi. Dengan demikian jual beli yang dianut hukum perdata belum memisahkan hak milik.⁵⁶

2.3. Kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta

Segala bentuk perikatan (perbuatan hukum) yang dibuat dalam bentuk perjanjian harus dituangkan dalam suatu bentuk tertulis. Perjanjian tertulis ini dapat dituangkan kedalam bentuk akta otentik maupun dalam bentuk akta dibawah tangan. Akta itu sendiri merupakan suatu salinan atau surat yang diberi tandatangan memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semua dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁷ Untuk dapat digolongkan sebagai akta suatu surat harus ada tanda tangannya seperti yang disyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPperdata.

Perbedaan akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah pada pihak yang membuatnya dan asas pembuktiannya. Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya.⁵⁸

⁵⁶ Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), Hlm. 95

⁵⁷ Indonesia, KUHPperdata, Psl 1874

⁵⁸ *Ibid.*, Psl. 1868

Pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh penguasa umum yaitu Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia dan pejabat umum tersebut mempunyai tugas untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dan negara khusus dalam bidang hukum perdata. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik karena Notaris adalah pejabat umum yang dipilih oleh Menteri.⁵⁹

Setiap akta otentik yang telah memenuhi persyaratan otentik suatu akta maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Tetapi jika suatu akta tidak dibuat oleh pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPperdata atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik dengan demikian akta itu hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.⁶⁰

Akta pada umumnya mempunyai 2 fungsi yaitu :

1. Fungsi Formil (*formalitas causa*)

Formalitas causa artinya akta berfungsi untuk menyatakan lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, bukan sebagai sahnya perbuatan hukum. Jadi adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.

2. Fungsi Alat Bukti (*probationis causa*)

Probationis causa berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

⁵⁹ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Psl. 2

⁶⁰ Indonesia, KUHPperdata Psl. 1869

Pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah serta hak dan kewajibannya menegaskan bahwa:

“setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan atau menjaminkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”

2.3.1. Notaris

Notaris dalam hal ini adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).⁶¹ Wewenang Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁶² Kewenangan lainnya juga diatur pada ayat 2 nya yaitu:

- a. *mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- b. *membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- c. *membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;*
- d. *melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;*
- e. *memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;*
- f. *membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau*
- g. *membuat akta risalah lelang*

⁶¹ Indonesia, UUJN Psl 1

⁶² *Ibid.*, Psl 15 ayat (1)

Notaris mempunyai kedudukan sebagai fungsionaris yaitu untuk melayani masyarakat dengan tidak berpihak kepada pihak manapun yang ada didalam suatu perjanjian oleh karena itu Notaris dianggap sebagai orang yang terpercaya, berwibawa (mendapat perintah dari penguasa untuk membuat alat bukti), bermartabat (yaitu Notaris berkewajiban menyimpan rahasia orang lain) dan yang mempunyai tanggung jawab terhadap pekerjaannya.

Notaris dalam membuat akta otentik harus memperhatikan maksud, keinginan atau kehendak dari para pihak dalam mengkonstantir dan mendefinisikan ke dalam akta sehingga tidak timbul suatu kesalahpahaman yang bertentangan antara isi dengan kehendak para pihak dalam pembuatan akta otentik.

Dalam pembuatan akta otentik yang sah maka penuangan kehendak para pihak ke dalam akta harus melibatkan Notaris, dibacakan oleh Notaris kepada para pihak serta ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris. Apabila ada salah satu hal tidak dilaksanakan maka akta yang dibuat tersebut menjadi tidak sah ataupun derajatnya turun menjadi akta di bawah tangan. Akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Selain itu Notaris juga berwenang dalam hal :⁶³

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.

Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

⁶³G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama,1996), Hlm.49.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta dibuat.

Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Di dalam Pasal 52 ayat 1 UUJN, misalnya ditentukan bahwa Notaris tidak diperbolehkan membuat akta, di dalam mana Notaris sendiri, istrinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari Notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jalan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Setiap Notaris ditentukan wilayah hukumnya (wilayah jabatannya) dan hanya di dalam wilayah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar wilayah jabatannya adalah tidak sah.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. Notaris adalah pejabat yang diberikan kepercayaan oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian fungsi pemerintahan (khususnya bidang hukum perdata).
- b. Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta otentik

- c. Semua perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan harus dinyatakan dalam akta otentik.
- d. Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan oleh pemerintah, maka Notaris berkewajiban untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta sesuai dengan kebutuhan para pihak yang berkepentingan.
- e. Semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Misalnya akta kelahiran yang dibuat oleh pegawai kantor catatan sipil. Maka Notaris tidak berwenang untuk membuat akta tersebut.

Kekuatan Pembuktian akta otentik

Pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu.

Maka pembuktian harus dilakukan oleh para pihak dan siapa yang harus membuktikan atau yang disebut juga sebagai beban pembuktian berdasarkan Pasal 163 HIR ditentukan bahwa barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu. Ini berarti dapat ditarik kesimpulan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia yang harus membuktikan.

Notaris ditunjuk sebagai salah satu pejabat yang dapat membuat akta otentik. Akta yang dibuat harus sesuai bentuk yang ditetapkan dalam ketentuan undang-undang yaitu memiliki sistematika yang sesuai dengan Undang-undang yang berlaku. Sistematika akta otentik yang benar adalah harus sesuai dengan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan dalam Pasal tersebut dinyatakan bahwa akta otentik harus mempunyai

kepala/awal akta, badan akta dan penutup/akhir akta. Kepala akta memuat mengenai judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Badan akta memuat mengenai:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili.
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap (kualifikasi kuasa, jabatan maupun bertindak untuk dirinya sendiri).
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Untuk penutup akta atau akhir akta memuat :

- a. Uraian tentang pembacaan akta
- b. Uraian tentang penandatanganan
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan dan penggantian.

Menurut system dari HIR hakim hanya dapat mendasarkan putusannya atas alat-alat bukti yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang. Menurut Pasal 164 HIR alat-alat bukti terdiri dari :

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi
3. Persangkaan

4. pengakuan
5. sumpah

Untuk dapat membuktikan adanya suatu perbuatan hukum, maka diperlukan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian. Dalam hal ini agar akta sebagai alat bukti tulisan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka akta tersebut harus memenuhi syarat otentisitas yang ditentukan oleh undang-undang, salah satunya harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Dalam hal harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang inilah profesi Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam rangka pemenuhan syarat otentisitas suatu surat atau akta agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena berdasarkan Pasal 1 UUJN Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Akta otentik memberikan kepada para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat atau dinyatakan di dalam akta.

Dalam KUHPerdara tidak menyebutkan secara langsung bahwa akta merupakan salah satu alat pembuktian. Akan tetapi menurut KUHPerdara mengategorikan akta sebagai salah satu jenis alat bukti tulisan. Akta yang dibuat oleh Notaris yang merupakan akta otentik maka harus dinyatakan secara jelas dan pasti supaya dapat menjamin kepastian hukum terhadap akta tersebut. Akta yang dibuat tersebut harus dilekatkan materai karena menurut Undang-undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Meterai yang menyatakan bahwa terhadap surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata maka dikenakan pajak atas dokumen tersebut dengan bea meterai. Apabila dalam suatu perjanjian misalnya perjanjian jual beli tidak digunakan meterai, tidak berarti perbuatan hukum tersebut tidak sah, melainkan hanya tidak memenuhi persyaratan sebagai alat pembuktian. Perbuatan hukum tersebut tetap

sah karena sah atau tidaknya suatu perjanjian bukan karena ada materai atau tidak melainkan telah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara.

Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya. Ketiadaan salah satu syarat kekuatan pembuktian akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sehingga akta akan kehilangan otentisitasnya dan tidak lagi merupakan akta otentik.

Dalam suatu akta otentik terdapat beberapa jenis kekuatan pembuktian diantaranya adalah:⁶⁴

1. Kekuatan pembuktian lahir

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir berarti kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir akta itu sendiri, dan sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa* yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya.

Berarti suatu akta otentik mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik.

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta ini untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUHPerdara tidak terdapat pada akta yang dibuat di bawah tangan. Akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, Apabila benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya serta dengan cara yang sah

⁶⁴*Ibid.*, Hlm.55.

menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

2. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan Pembuktian Formil Artinya akta otentik itu membuktikan tentang apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak.

Akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, komparan, dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta Notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya. Akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil, terkecuali bila si penanda tangan dari surat atau akta itu mengakui kebenaran tanda tangannya.

Dengan kekuatan pembuktian formal ini akta otentik membuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan dalam bentuk akta, menyatakan kebenaran dari apa yang diuraikan, yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.

Dalam arti formal sepanjang mengenai akta partij, akta otentik menjamin kebenaran atau kepastian tanggal, kebenaran tandatangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir (comparanten) serta menyakinkan bahwa para pihak hadir memberikan keterangan sebagaimana yang ditulis dalam akta namun kebenaran dari keterangan-keterangan dalam isi akta yang diberikan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.

Kekuatan pembuktian formal ini tidak mengurangi pembuktian sebaliknya yang merupakan pembuktian lengkap, maka akta partij dan akta pejabat dalam hal ini adalah sama, dengan pengertian bahwa keterangan pejabat yang terdapat di dalam kedua golongan akta itu ataupun keterangan dari para pihak dalam akta, baik yang ada di dalam akta partij maupun di dalam akta pejabat, mempunyai kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang, yakni apa yang ada dan terdapat diatas tanda tangan mereka. Pembuktian sebaliknya terhadap kekuatan pembuktian formal ini juga berlaku pembatasan mengenai *valsheidsprocedure*. Siapa yang menyatakan bahwa akta itu memuat keterangan yang kelihatannya tidak berasal dari Notaris itu, berarti menuduh bahwa terjadi pemalsuan dalam materi dari akta itu (*materieel geknoei*), misalnya adanya perkataan-perkataan yang dihapus atau diganti dengan yang lain ataupun ditambahkan. Hal ini berarti menuduh keterangan dari pejabat itu palsu (*materile valsheid*) dan untuk itu harus ditempuh *valsheidsprocedure* (Pasal 148 sub 3 KUHPerdata).

3. Kekuatan Pembuktian Materil

Dahulu dianut pendapat, bahwa dengan kekuatan pembuktian formal tadi habislah kekuatan pembuktian dari akta otentik. Pendapat sedemikian sekarang ini tidak dapat diterima lagi. Ajaran semacam itu, yang dinamakan "*de leer van de louter formele bewijskracht*" telah ditinggalkan, oleh karena itu merupakan pengingkaran terhadap perundang-undangan sekarang, kebutuhan praktek dan sejarah.

Bahwa secara hukum (yuridis) suatu akta otentik memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

Kekuatan pembuktian materil hanya menyangkut tentang isi suatu akta dan memberi kepastian tentang peristiwa atau kejadian bahwa pejabat dan para pihak yang melakukan dan melaksanakan kehendaknya atau

keinginannya yang diterangkan dalam akta tersebut. Dan isi materi dari apa yang ada dalam akta itu dijamin kebenarannya karena yang membuat dan menyusun akta itu adalah pejabat umum dan kebenaran materilnya ini mengikat para pihak, para ahli warisnya dan para pihak yang menerima haknya. Jadi, secara hukum (yuridis) mengenai isi dari akta itu telah membuktikan keberadaannya sebagai yang benar terhadap setiap orang yang membuat atau menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya (termasuk ahli warisnya atau orang lain yang mendapat hak darinya). Dasar hukum kekuatan pembuktian materil ada dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 KUHPerduta.

Oleh karena itu, isi keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah diantara pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka, dengan pengertian :

1. Bahwa akta itu, apabila dipergunakan di muka pengadilan adalah memiliki kekuatan pembuktian yang cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu.
2. Bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut Undang-Undang.

Selain dari kekuatan pembuktian tersebut diatas maka berdasarkan UUJN agar suatu akta Notaris memiliki syarat otentisitas, maka pada saat pembuatan akta harus:

1. Para penghadap yang telah memenuhi syarat (Minimal berusia 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum) menghadap Notaris di wilayah kerja Notaris yang bersangkutan tersebut.

2. Para penghadap tersebut harus dikenal Notaris atau diperkenalkan padanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
3. Para penghadap mengutarakan maksudnya.
4. Notaris mengkonstatir maksud dari para penghadap dalam sebuah akta.
5. Notaris membacakan susunan kata dalam bentuk akta kepada para penghadap dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan.
6. Segera setelah akta dibacakan para penghadap, saksi dan Notaris kemudian membubuhkan tandatangannya, yang berarti membenarkan apa yang termuat dalam akta tersebut, dan penandatanganan tersebut harus dilakukan pada saat tersebut.

Kekuatan pembuktian akta otentik, dengan demikian juga akta Notaris adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu.

Oleh karena suatu akta Notaris dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil, dan memenuhi syarat otentisitas sebagaimana dipersyaratkan dalam UUJN sehingga akta yang telah memenuhi semua persyaratan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dinilai benar, sebelum dapat dibuktikan ketidakbenarannya. Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa suatu akta otentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu.

Apabila suatu akta otentik ternyata tidak memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil maupun materil dan tidak memenuhi syarat otentisitas maka akta

otentik tidak lagi disebut sebagai akta otentik melainkan hanya akta di bawah tangan.

2.3.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶⁵

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan yang berlaku.⁶⁶ Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan

⁶⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746. Psl 1 ayat (1)

⁶⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696. Psl. 37 ayat (1)

hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁶⁷

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁶⁸

Pembuatan akta Jual beli oleh PPAT didasarkan pada diteruskannya surat-surat tentang tanah, dan prosedurnya. Pihak-pihak yang hadir dalam pelaksanaan jual beli tersebut adalah:

1. Pembeli atau kuasanya.
2. Penjual atau kuasanya.
3. Saksi (2 orang) : siapa saja sepanjang memenuhi syarat melakukan perbuatan hukum, sudah dewasa (21 tahun atau sudah menikah), tidak berada dibawah pengampuan.
4. PPAT itu sendiri.

Sebelum akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, PPAT wajib membacakan isi akta kepada para pihak yang hadir tersebut. Sejak ditandatangani akta oleh para pihak maka terjadilah pemindahan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam jangka waktu maksimum 7 (tujuh) hari kerja setelah

⁶⁷ Boedi Harsono, *Op.cit.* Hlm. 506

⁶⁸Indonesia, PP Pendaftaran Tanah. Psl. 37 ayat 2

penandatanganan akta jual beli, PPAT berkewajiban mendaftarkan jual beli itu ke kantor pertanahan setempat (Kabupaten/Kota).⁶⁹

Pendaftaran jual beli Tanah oleh PPAT

Pendaftaran akta jual beli tanah dilaksanakan di kantor pertanahan (kabupaten/kota). PPAT menyampaikan surat-surat tentang tanah, orang dan prosedur serta akta jual belinya.

Apabila yang dijual tanah hak yang sudah bersertipikat maka kegiatan yang dilakukan oleh kepala seksi pendaftaran tanah adalah memeriksa kelengkapan surat-surat yang diperlukan. Setelah itu mencatat adanya perbuatan hukum jual beli tersebut pada buku tanah atau sertipikat tanah hak (yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur). Dalam hal ini nama pemilik semula (penjual) dicoret dan diganti nama pemilik yang baru (pembeli).

Apabila yang dijual tanah Hak Milik (bekas) Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, terlebih dahulu dilakukan kegiatan mengumumkan tentang tanah Hak Milik (bekas Hak Milik Adat) tersebut di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa/ Kelurahan dan Kantor Kecamatan. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Apabila selama 60 hari⁷⁰ berturut-turut tidak ada pihak yang berkeberatan, Kepala seksi Pendaftaran Tanah akan memuat terlebih dahulu buku tanah dan setipikat tanah atas nama penjual. Setelah itu barulah dilakukan pencatatan adanya perbuatan hukum jual beli yang telah diuraikan diatas.

Tanggung jawab (Akuntabilitas) PPAT dalam pembuatan akta jual beli, dimulai dari persiapan, pembuatan aktanya sampai dengan pendaftaran perubahan hak (berdasarkan akta yang bersangkutan) di Kantor Pertanahan. Dalam rangka

⁶⁹*Ibid.*, Psl. 40 ayat 1

⁷⁰ *Ibid.*, Psl. 26 ayat 1

pembuatan Akta Jual beli, PPAT bertanggung jawab dalam hal hal sebagai berikut:⁷¹

- (1) Wajib menggunakan akta-akta yang telah ditetapkan (Pasal 95 Jo 96 PMNA/ Ka BPN No. 3/1997)
- (2) Wajib melakukan pemeriksaan datanya terlebih dahulu di Kantor Pertanahan di mana tanah hak yang bersangkutan didaftarkan
- (3) PPAT menolak membuat akta, apabila ada pemberitahuan tertulis bahwa obyek jual beli dalam sengketa. Apabila tidak ada pemberitahuan tersebut, pemegang hak membuat pernyataan tertulis yang menyatakan bahwa obyek jual beli tidak dalam sengketa.
- (4) Wajib memeriksa surat-surat yang diperlukan
- (5) Wajib mendaftarkan pemindahan hak tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta jual beli.

Menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“PPAT berhak menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan dari kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau

⁷¹ Sihombing, *Op.cit.*, Hlm. 59.

- c. salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Dalam pembuatan akta jual beli, PPAT harus melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap semua dokumen yang diperlukan dalam jual beli tersebut. Dan apabila terdapat hal-hal yang tidak sesuai maka PPAT sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) diatas berhak untuk menolak pembuatan akta jual beli. Selain itu setiap terjadi perbuatan hukum harus dilakukan pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data di Kantor Pertanahan setempat. Untuk itu berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Dari kewajiban tersebut dapat dilihat bahwa PPAT berfungsi sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam bidang pemeliharaan data yuridis. Kepala Kantor Pertanahan hanya akan melakukan perubahan data yuridis yang terdapat dalam buku tanah berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

B. DUDUK PERKARA

1. Kronologis Pembuatan Akta

Tuan Agustinus Nainggolan selaku Direktur utama dan Nyonya Fina Irianti selaku komisaris dari PT. Nusantrara Citra Lintasindo berkedudukan di Jakarta Timur (Pihak Pertama) hendak menjual sebidang tanah kepada Nyonya Sie A Moi selaku Direktur dan Nyonya Ran Ping Kui alias Susi Darmawati selaku Komisaris dari PT Indo Mega Sentosa berkedudukan di Kota Batam (Pihak Kedua). Jual beli tanah ini dilakukan dihadapan Fenny Sarjana Hukum, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berkedudukan di Kota Batam dengan wilayah jabatan Propinsi Kepulauan Riau beralamat kantor di Jalan Yos Sudarso, komplek Ruko Baloi Point Blok B1 No. 2 Kota Batam. Karena tanah yang hendak dijual belum bersertipikat maka dibuatlah jual beli ini dengan akta notaril yaitu dengan akta pemindahan dan penyerahan hak Nomor 03 tertanggal 09-03-2010.

Objek tanah yang dimiliki Pihak pertama yaitu 1 (satu) unit tanah seluas kurang lebih 5.101 m² dengan peruntukan jasa yang terletak di Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Uncang Utara, Lokasi Batu Aji Dapur 12 yang disewa oleh PT. Nusantara Citra Lintasindo dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam selama 30 Tahun sejak tanggal 08-04-2005 sampai dengan 17-12-2032, berdasarkan:

- a. Ijin Prinsip, nomor 485/IP/KA/XII/2002, tertanggal 18-12-2002
- b. -Faktur Tagihan Uang Muka, Nomor 448/FUM-PL/X/2002 tertanggal 22-10-2002;
-Formulir Setoran dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang hub Batam tertanggal 31-10-2002
- c. -Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor 795/F/PL/III/2003 untuk cicilan kesatu ;
-Formulir setoran dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Cabang Lubuk Baja (Ex BBD), tertanggal 26-03-2003
- d. -Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), Nomor 2358/F/PL/VII/2005 tertanggal 12-07-2005 untuk pembayaran 30 Tahun ;
-Tidak ada bukti pelunasan

- e. –Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor 1697/F/PL/VII/2006 tertanggal 03-07-2006;
-dengan catatan kaki telah lunas Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 tahun karena pindah lokasi sesuai Berita Acara Nomor BA/01/PL/L/XI/2004 TANGGAL 01-11-2004
- f. –Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL Otorita Batam Nomor 159/JB/PL/IX/2006, tertanggal 27-09-2006;
-Formulir setoran dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), tertanggal 05-10-2006
- g. –Gambar Penetapan Lokasi tertanggal 08-04-2005 Nomor 25020244
- h. –Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertanggal 16-04-2007, Nomor 214/SPJ/KD-AT/L/IV/2007
- i. –Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor 668/KPTS/KA-AT/L/VI/2007 tertanggal 17-04-2007.

Surat-surat tersebut tertulis atas nama PT. Nusantara Citra Lintasindo

2. Perjanjian Dalam Akta

Segala sesuatu yang berada diatas bidang tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya dan undang-undang dapat dianggap sebagai benda tidak bergerak selanjutnya didalam akta disebut “Persil”.

Pihak pertama dalam akta menyatakan hendak menjual dan mengalihkan hak atas persil tersebut kepada pihak kedua yang menyatakan hendak membeli dan menerima pengalihan hak dari pihak pertama.

Kesepakatan itu dituang dalam akta pemindahan dan penyerahan hak nomor 03 tertanggal 09-03-2010 dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

- Mulai hari ini apa yang dipindahkan dan diserahkan dengan akta ini berikut segala sesuatu yang mempunyai hubungan dengan persil tersebut, berpindah menjadi haknya/miliknya pihak kedua terhitung mulai tanggal hari ini, dan mulai tanggal hari ini pula pihak kedua berhak menjalankan hak-hak atas persil tersebut dan pihak kedua mulai tanggal hari ini menggantikan pihak pertama dalam kedudukannya dalam hal-hak yang dimaksud diatas;
- Sehingga segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian, risiko/beban yang akan diderita dari Persil tersebut mulai hari ini menjadi beban dan tanggungan pihak kedua.

Pasal 2

- Bahwa Pemindahan dan Penyerahan Hak Tersebut disepakati dengan harga sebesar Rp, 459.090.000,-
- Jumlah uang yang mana telah diterima dengan baik dan tunai oleh pihak pertama dari pihak kedua pada saat akta ini ditanda-tangani, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan (kwitansi) yang sah.

Pasal 3

- Pihak kedua tidak akan mengajukan tuntutan apapun mengenai keadaan persil tersebut kepada pihak pertama dan akan diterima dalam keadaan pada hari dan tanggal tersebut pada akta ini.
- Pihak kedua dengan ini membebaskan pihak pertama dari cacat-cacat mengenai apa yang dialihkan dan diserahkan itu, baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat, oleh karena pihak kedua telah mengetahui dengan jelas tentang wujud dan letak dari obyek sebagaimana tersebut.

Pasal 4

- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan semua iuran wajib lainnya mengenai persil tersebut sampai pada tanggal penyerahan ini merupakan tanggungan dan dibayar oleh pihak pertama.
- Sedangkan biaya balik nama surat-surat hak atas persil tersebut, termasuk gambar penetapan lokasi (PL) yang telah dipecah tersebut menjadi nama pihak

kedua pada pihak yang berwenang, akan dilakukan dengan biaya yang ditanggung oleh pihak kedua sepenuhnya.

Pasal 5

1. –Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa persil yang dipindahkan dan diserahkan haknya dengan akta ini adalah benar haknya/milikinya pihak pertama, belum pernah dijual dan atau dialihkan haknya kepada pihak lain, tidak tersangkut suatu perkara, bebas dari sitaan, serta tidak digadaikan atau dipertanggungjawabkan dengan cara apapun juga, dan dokumen persil tersebut tidak pernah dipalsukan dengan cara apapun dan tentang hal tersebut, baik sekarang maupun di kemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan berupa apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan dialihkan dengan akta ini dan oleh karenanya pihak kedua dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan berupa apapun juga dari pihak lain, termasuk penghuni ruli maupun pemilik kebun mengenai hak-hal tersebut.
2. –Pihak pertama dan pihak kedua saling menyatakan serta menjamin kepada pihak lainnya bahwa:
 - 2.a. –Para pihak mempunyai wewenang dan hak yang sah untuk menjalankan tindakan-tindakan hukum menurut akta ini.
 - 2.b. –Tidak ada ketentuan undang-undang, peraturan, ketetapan/keputusan pengadilan atau badan administrasi dan tidak ada ketentuan dari suatu kontrak, perjanjian atau dokumen lain yang mengikat para pihak atau setiap kekayaannya yang akan dilanggar dengan dinyatakan atau dilaksanakannya perjanjian ini ataupun salah satu syarat dalam perjanjian ini.
 - 2.c. –Para penghadap di pihak pertama maupun di pihak kedua yang bertindak dalam kedudukan mereka tersebut diatas telah melaksanakan segala tindakan yang menurut ketentuan Anggaran Dasarnya diperlukan untuk melangsungkan, menjalankan dan melaksanakan segala kewajiban berdasarkan perjanjian ini dan para penghadap di pihak pertama maupun pihak kedua yang menanda-tangani perjanjian ini atas nama masing-

masing perseroan tersebut, dalam kapasitasnya selaku anggota Direksi yang sah dalam menjalankan segala tindakan hukum dalam akta ini.

- 2.d. –Para pihak tidak pernah cidera janji dan saat ini tidak cidera janji berdasarkan perjanjian apapun, yang berakibat atau dapat berakibat merugikan operasinya, kondisi kekayaan atau keuangan dan tidak ada perkara pengadilan atau tindakan administratif yang saat ini berlangsung atau mengancam pihak pertama maupun pihak kedua atau kekayaannya yang berakibat atau dapat berakibat merugikan pihak lainnya dalam perjanjian ini.

Pasal 6

-Pihak pertama dengan ini menegaskan mengalihkan hak penggunaan atau persil dimana bangunan yang akan didirikan sebagaimana diuraikan di atas kepada pihak kedua yang menerangkan dengan ini menerima pengalihan hak penggunaan atas persil tersebut dari pihak pertama

Pasal 7

-Pihak Pertama dengan ini menyatakan memberi kuasa kepada pihak kedua, yang dapat dipindahkan kepada pihak lain (substitusi), untuk dan atas nama pihak pertama:

- a. –Menjual (bilamana sudah bersertipikat ataupun sudah ada bangunannya) dan memindahkan hak atas persil tersebut, baik kepada pihak kedua sendiri maupun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dengan harga dan syarat yang dianggap baik oleh pihak kedua, tanpa ada kewajiban untuk mempertanggungjawabkan mengenai nilai ganti rugi yang akan diterimanya.
- b. –Menunjuk orang lain untuk mewakili pihak pertama apabila pihak pertama lalai atau berhalangan.
- c. –Mengurus hal-hal yang berkenaan dengan pengalihan hak sewa atas persil tersebut dengan pihak badan pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan/atau instansi lain yang berwenang.
- d. –Dalam segala hal dan urusan berkenaan dengan permohonan akan sesuatu hak atas tanah atas persil tersebut baik ke atas nama pihak kedua maupun pihak lain

yang ditunjuk oleh pihak kedua pada pihak yang berwenang (baik ke Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Kantor Pertanahan Batam dan/atau instansi lain yang berwenang.

- e. –Mengambil asli sertipikat serta dokumen terkait lainnya dari kantor Pertanahan Batam, maupun pihak lain yang mengurus proses sertipikat persil tersebut (bilamana diperlukan).
 - f. –Membangun bangunan sesuai dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang di atas lokasi persil tersebut, termasuk memohon penyambungan air minum, aliran listrik, dan saluran telepon (bilamana diperlukan).
 - g. –Mengelola, memakai, menduduki, mendiami atau suruh memakai, suruh menduduki atau suruh mendiami persil tersebut kepada siapapun termasuk kepada pihak kedua sendiri, serta menetapkan segala syarat maupun ketentuan-ketentuannya.
 - h. –Menjaminakan, mempertanggungkan, memberati dengan hak-hak apapun juga atas persil tersebut.
 - i. –membebani dengan hak tanggungan, apabila persil tersebut telah diterbitkan sertipikat haknya oleh Kantor Pertanahan Kota Batam
- Untuk itu maka Pihak kedua berhak untuk menghadap dimana perlu, termasuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, memberi keterangan-keterangan, menanda-tangani, surat-surat dan/atau akta-akta yang diperlukan, singkatnya pihak kedua dapat melakukan segala sesuatu yang sifatnya perlu dan berguna sehubungan dengan pelaksanaan kuasa ini.
 - Bilamana diperlukan suatu kuasa khusus lainnya sehubungan dengan pelaksanaan hak pihak kedua, maka dianggap telah diberikan melalui akta ini.
 - Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada pihak kedua untuk memberikan bantuan secukupnya dalam segala proses tersebut diatas sehingga persil tersebut dapat dikuasai oleh pihak kedua dengan mudah.

Pasal 8

- Kuasa-kuasa sebagaimana dinyatakan dalam akta ini merupakan suatu bagian terpenting dan yang tidak dapat dipisahkan dari akta pemindahan dan peralihan

hak ini, karenanya kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pasal 9

- Bilamana terdapat perbedaan luas tanah dari hasil pengukuran Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan hasil pengukuran kantor pertanahan Batam, maka dengan ini para pihak menyatakan akan saling membebaskan dan tidak akan mengadakan gugatan satu sama lain terhadap perbedaan tersebut.

Pasal 10

- Tentang perjanjian ini dengan segala akibat hukumnya, maka para pihak sepakat memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Pulau Batam.

C. ANALISIS PERMASALAHAN HUKUM

1. Gambar Penetapan Lokasi merupakan salah satu syarat kepemilikan tanah di Kota Batam

Dari hasil data yang Penulis peroleh maka dapat dianalisa bahwa pelaksanaan prosedur pengajuan tanah kepada Otorita Batam berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Sesuai dengan prosedur pengajuan tanah, maka setiap pemohon yang menginginkan sebidang tanah, harus diawali dengan pengajuan permohonan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan seperti dokumen-dokumen pendukung yang menyebutkan lokasi, luas dan rencana penggunaan tanah dan biodata perusahaan tersebut. Pemohon menyerahkan surat permohonan alokasi tanah dan tembusannya serta lampiran persyaratan yang dimasukkan kedalam map untuk diserahkan kepada petugas loket penerimaan surat permohonan tanah Direktorat pengelolaan tanah, dan pemohon harus mengisi daftar isian dan surat pernyataan. Daftar isian berupa formulir yang dapat diambil di loket penerimaan surat permohonan alokasi tanah dan harus diisi oleh Pemohon sebagai lampiran surat permohonan alokasi tanah dan surat pernyataan kesanggupan yang ditandatangani Pemohon yang merupakan surat yang berisikan kesanggupan-kesanggupan pemohon untuk melaksanakan segala kewajiban yang berhubungan dengan alokasi tanah yang diterima.

Petugas loket Direktorat pengelolaan tanah akan menerima dan memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan alokasi tanah yang disampaikan oleh Pemohon. Apabila kelengkapan persyaratan permohonan alokasi tanah tidak atau belum dipenuhi oleh Pemohon, petugas loket berwenang mengembalikan secara langsung dokumen tersebut untuk dilengkapi kembali oleh pemohon. Tidak perlu pencatatan atau pemberian tanda bukti penerimaan apapun atas surat permohonan alokasi tanah yang tidak memenuhi persyaratan yang dikembalikan.

Apabila kelengkapan persyaratan permohonan telah dipenuhi oleh Pemohon maka petugas loket akan memberikan tanda penerimaan surat permohonan alokasi tanah kepada Pemohon atau pengantar surat sebagai bukti telah dipenuhinya kelengkapan persyaratan permohonan alokasi tanah. Kemudian Pihak Otorita Batam akan mengkaji dan menilai kesiapan Pemohon akan pengelolaan tanah serta mengecek ulang apakah tanah yang dimohon telah dialokasikan kepada pihak lain. Untuk memperoleh jawaban dari pihak Otorita Batam, Pemohon harus menunggu untuk waktu yang tidak bisa dipastikan.

Jawaban yang diberikan oleh Otorita Batam akan berupa persetujuan atau penolakan terhadap permohonan alokasi tanah. Apabila permohonan alokasi tanah ditolak maka Otorita akan mengeluarkan surat pemberitahuan penolakan kepada pemohon dan di dalamnya menyebutkan bahwa Otorita Batam tidak menyetujui pemohon mendapat pencadangan alokasi tanah dikarenakan tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Otorita Batam. Dengan adanya penolakan tersebut, pemohon tidak dapat mengajukan kembali permohonan terhadap alokasi tanah yang sama. Di dalam surat penolakan akan memuat hal-hal yang menjadi alasan penolakan yang terdiri dari ketidaksesuaian terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam, tidak tersedianya peruntukan tanah yang dimohon, maupun alokasi tanah telah diberikan kepada pihak lain.

Terhadap permohonan alokasi tanah Pemohon yang disetujui oleh Otorita, maka akan menerima surat pemberitahuan persetujuan yang berisi hal-hal yang memuat tentang luasan, peruntukan dan wilayah, perintah membayar UWTO dan jangka waktunya, pemberitahuan dokumen alokasi tanah yang sedang diproses serta hal-hal lain yang disanggupi oleh Pemohon. Kemudian setelah Pemohon memperoleh surat pemberitahuan persetujuan, wajib membayar uang muka UWTO dan biaya pengukuhan sesuai faktur yang dilampirkan bersama surat pemberitahuan tersebut dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari yang telah ditetapkan. Pembayaran harus disetorkan ke rekening Otorita Batam sebagaimana yang tercantum dalam faktur tagihan. Pembayaran dianggap sah apabila terdapat cap lunas dan bukti validasi bank pada lembar bukti setor dan faktur tagihan serta

diterima di rekening Otorita Batam. Setelah pembayaran, Pemohon wajib menyerahkan fotocopy bukti setor dan faktur uang muka dan biaya pengukuran yang telah mendapat cap lunas kepada petugas loket.

Setelah itu Otorita Batam akan menerbitkan Ijin Prinsip yang ditandatangani oleh Ketua Otorita Batam. Ijin prinsip berisi bahwa Ketua Otorita Batam pada prinsipnya menyetujui pencadangan alokasi tanah kepada Pemohon sesuai dengan luas, peruntukan, wilayah, tarif UWTO dan cara pembayaran sesuai dengan surat pernyataan yang telah ditandatangani oleh Pemohon. Kemudian surveyor akan diperintahkan untuk melakukan pengukuran di lapangan dan dihadiri serta disaksikan oleh perwakilan pemohon alokasi tanah. Dari hasil pengukuran surveyor akan membuat Berita Acara pengukuran lokasi yang ditandatangani oleh surveyor dan perwakilan pemohon yaitu perwakilan dari Pemohon.

Dari Berita Acara pengukuran akan diketahui luas tanah sesungguhnya dan Otorita Batam dapat menerbitkan faktur UWTO yang harus dibayar oleh Pemohon. Pembayaran UWTO dapat dilakukan secara sekaligus lunas ataupun secara angsuran. Pada faktur UWTO akan berisikan tata cara perhitungan nilai tagihan UWTO, batas waktu pembayaran, ketentuan pengembalian bukti pembayaran, dan sanksi yang akan dikenakan apabila Pemohon terlambat membayar. Setelah melunasi pembayaran UWTO 30 (tiga puluh) tahun maka Pemohon akan menerima gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan pengalokasian tanah (SKEP) yang diterbitkan oleh Otorita Batam.

Dengan demikian dapat kita simpulkan bahwa gambar penetapan lokasi merupakan salah satu dokumen tanah yang diterbitkan oleh Otorita Batam dalam mencadangkan tanah kepada pemohon yang telah memenuhi syarat. Gambar penetapan lokasi bersama dengan surat perjanjian (SPJ) antara Otorita Batam dengan pemohon dan surat keputusan pengalokasian tanah (SKEP) merupakan suatu dokumen peralihan tanah yang tidak dapat dipisahkan sebagai bukti kepemilikan tanah di Kota Batam.

2. Kekuatan hukum gambar Penetapan Lokasi (PL) yang diterbitkan oleh Otorita Batam dalam menjamin kepemilikan atas tanah di Kota Batam

Sesuai prosedur pengajuan tanah yang disebutkan dalam pembahasan sebelumnya maka pemohon akan menerima beberapa surat-surat seperti Ijin Prinsip, gambar Penetapan Lokasi, surat perjanjian dan surat keputusan pengalokasian tanah dari Otorita Batam. Gambar Penetapan lokasi akan diterbitkan apabila Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO) telah dilunasi. Gambar Penetapan Tanah adalah gambar definitif dari tanah yang dicadangkan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur. Gambar Penetapan lokasi memiliki jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan masa pelunasan UWTO yang disyaratkan. Gambar penetapan lokasi menjelaskan luas dan batas-batas lokasi tanah serta peruntukan tanah dengan menggunakan titik koordinat yaitu posisi titik dalam suatu bidang diatas permukaan bumi yang diukur menggunakan sistem pengukuran yang mengacu pada posisi garis lintang dan garis bujur bumi.

Gambar Penetapan Lokasi merupakan bukti identitas letak dari suatu bidang tanah di atas hak Pengelolaan Otorita Batam, sedangkan bukti pengalokasian adalah Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP) yang akan diterbitkan setelah adanya pelunasan UWTO oleh pemohon.

Dengan adanya ketentuan dalam UUPA Pasal 19 yang menyebutkan bahwa *“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*. Untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah tersebut memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten dengan melakukan pendaftaran tanah yang ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam melaksanakan pendaftaran atas tanah harus memenuhi syarat-syarat kelengkapan dokumen seperti Ijin Prinsip, gambar Penetapan Lokasi, Surat perjanjian, surat keputusan pengalokasian tanah, Rekomendasi dari Badan Otorita Batam, dan Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Kantor Pajak. Kemudian Kantor Pertanahan Setempat akan mengeluarkan dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah berupa dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Dan sertipikat merupakan bagian dari dokumen pertanahan yang dikeluarkan merupakan alat bukti hak atas tanah terkuat.

Fungsi gambar Penetapan Lokasi Tanah belum menjamin secara hukum terhadap kepemilikan tanah, karena gambar Penetapan Lokasi hanya merupakan gambar definitif dari tanah yang dicadangkan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur dan merupakan bukti identitas letak dari suatu bidang tanah diatas hak Pengelolaan Otorita Batam bukan merupakan suatu tanda kepemilikan hak atas suatu tanah. Gambar Penetapan Lokasi dan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah merupakan dokumen yang hubungannya tidak dapat dipisahkan dan bersifat otentik karena diterbitkan oleh Instansi yang berwenang yang menyatakan adanya keberadaan terhadap suatu tanah sehingga segala sesuatu yang timbul sebagai akibat dari penerbitan gambar Penetapan Lokasi dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Banyak faktor yang akan mempengaruhi tingkat ketelitian dan keakuratan pelaksanaan pengukuran sehingga hasil pengukuran gambar Penetapan Lokasi hanya bersifat sementara. Apabila dikemudian hari oleh Kantor Pertanahan Setempat dalam pengukuran tanahnya terdapat perbedaan, selisih kurang atau lebih terhadap gambar Penetapan Lokasi, maka dalam waktu 6 (enam) bulan sejak mulai tanggal pengukuran oleh Kantor Pertanahan Setempat akan diadakan perhitungan rampung untuk memperoleh jumlah tetap UWTO sesuai tarif yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian dengan Otorita Batam. Jika luas tanah

yang diukur terdapat kekurangan maka Otorita Batam akan mengembalikan kelebihan pembayaran UWTO, demikian juga jika luas tanah yang diukur lebih maka pemohon akan membayar kekurangan UWTO sesuai dengan tarif yang diperjanjikan.

3. Keabsahan jual-beli yang dilakukan dengan menggunakan gambar Penetapan Lokasi (PL) berdasarkan ketentuan yang diatur dalam peraturan peralihan hak atas tanah di Kota Batam

Pengaturan pengalokasian tanah di Kota Batam diatur oleh Otorita Batam sebagaimana berdasarkan Keputusan Presiden No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan pulau-pulau lain disekitarnya. Oleh karena itu Otorita Batam selaku pemegang hak pengelolaan berhak merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak lain serta menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan sesuai dengan wewenangnya yang diterangkan dalam Pasal 6 ayat 2. b Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Seperti yang telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya bahwa gambar penetapan lokasi (PL) hanyalah bukti identitas yang menjelaskan letak, kondisi dan keberadaan tanah. Gambar Penetapan Lokasi dan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah merupakan dokumen yang hubungannya tidak dapat dipisahkan dan bersifat otentik karena diterbitkan oleh Instansi yang berwenang.

Ketentuan mengenai peralihan hak oleh pihak ketiga diatur secara tertulis dalam surat perjanjian alokasi tanah (SPJ) antara Otorita Batam dengan Pemohon

tanah. Surat perjanjian dibuat berdasarkan surat keputusan ketua Otorita Batam tentang pengalokasian dan penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari tanah hak pengelolaan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Surat keputusan ini dikeluarkan oleh Otorita Batam atas tanah yang dimohon setelah dilunasinya pembayaran uang wajib Tahunan Otorita Batam untuk jangka waktu 30 tahun.

Dalam surat perjanjian antara Otorita Batam dengan Pemohon (SPJ) Pasal 11 ayat 1 menerangkan bahwa pemohon tidak diperkenankan membuat perjanjian dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan peralihan tanah dengan pihak lain sebelum mendapatkan persetujuan tertulis dari Otorita Batam. Maka dari itu dapat diperoleh pengertian bahwa setiap peralihan tanah diperbolehkan asal telah memperoleh persetujuan tertulis dari Otorita Batam. Setiap penerbitan surat persetujuan peralihan dan/atau pemecahan hak atas tanah, pemohon tanah wajib membayar biaya administrasi sebesar 2,5 % dari jumlah Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO). Surat persetujuan yang disertai bukti-bukti pembayaran menjadi dasar pemohon tanah untuk memperoses peralihan tanahnya dengan membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dalam hal hak atas tanah tersebut telah bersertipikat atau dihadapan Notaris jika hak atas tanah tersebut belum disertipikatkan (Pasal 11 ayat 5 SPJ).

Jual beli menurut Kartini Muljadi dan Gunawan terdapat dua sisi hukum yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Hal ini dikarenakan pada sisi hukum kebendaan jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yaitu berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan pada sisi perikatan adanya suatu prestasi yaitu adanya kewajiban penjual menyerahkan kebendaan dan pembeli menyerahkan uang kepada penjual.

KUHPerdata memandang jual beli dari sisi perikatan semata yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan kekayaan. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata bahwa “ jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak

lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.” Pada sisi kebendaan sebagaimana yang diatur pada buku kedua KUHPerdara yang sifatnya tertutup sehingga tidak diperkenankan mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang ditetapkan dalam undang-undang.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa jual beli sepanjang mengenai tanah sejak berlakunya UUPA, maka semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPerdara dicabut. Selanjutnya sebagai Peraturan Pelaksana Undang-undang tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 disebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan jual beli tanah menurut hukum adat yang bersifat terang/nyata yang mana perbuatan pemindahan hak harus dilaksanakan didepan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT. PPAT berhak untuk menolak pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertipikat atau tidak disampaikan sertipikat hak atas tanah bersangkutan.⁷²

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

Dalam transaksi jual beli timbul suatu hak dan kewajiban yang diperjanjikan oleh pihak-pihaknya baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Bentuk perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak secara bebas dan terbuka karena perjanjian antara

⁷² Indonesia, PP Pendaftaran Tanah. Psl. 39 ayat (1)

para pihak menganut asas kebebasan berkontrak⁷³ yaitu pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian bebas menentukan aturan main antara mereka dalam memenuhi yang diperjanjikan tanpa melanggar suatu undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban hukum yang berlaku. Perjanjian tersebut yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1320 KUHPerdara) mempunyai kekuatan hukum dan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara. Oleh karena itu dasar peralihan hak atas tanah kepada pihak ketiga adalah berdasarkan surat perjanjian (SPJ) antara Otorita Batam mempunyai kekuatan hukum dan berlaku bagi para pihak dan pihak ketiga.

Pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan atas tanah yang menjadi kewenangan PPAT. Pada dasarnya Notaris dalam pembuatan akta pemindahan dan penyerahan hak dengan dasar peralihan hak berdasarkan gambar penetapan lokasi yang diterbitkan oleh Otorita Batam tidak menyalahi kewenangan PPAT karena Notaris juga berhak membuat akta-akta dibidang pertanahan sebagaimana yang disebut dalam UUJN Pasal 15 ayat 2 huruf f. Kewenangan pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan ini bukan akta yang menjadi kewenangan PPAT yaitu akta Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (inbrens), Pembagian hak bersama, Pembagian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, Pemberian hak tanggungan, Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Selain akta akta tersebut diatas Notaris berwenang membuat akta lain yang diperlukan sepanjang dalam lingkup perjanjian yang menjadi kewenangannya.

Peralihan pada tanah yang belum bersertipikat bukan merupakan jual beli yang dimaksud dalam kewenangan akta PPAT oleh karena itu fungsi Notaris berperan dalam pembuatan akta otentik mengenai semua perjanjian selama

⁷³ Mariam Darius Badruzaman, *Op.cit.*, Hlm. 83

kewajiban itu tidak diberikan kepada pejabat lain (Pasal 15 UUJN). Maka blanko akta yang digunakan bukanlah blanko akta PPAT tetapi akta Notaril yang diberi nama tersendiri yaitu akta pemindahan dan penyerahan hak.

Akta pemindahan dan penyerahan hak ini memiliki unsur yang sama dengan akta jual beli dalam PPAT yaitu Terang/Nyata dan tunai. Meskipun demikian peralihan hak terhadap tanah di Kota Batam bukan dipandang pada sudut jual belinya (peralihan hak atas tanah) melainkan sudut peralihan hak menguasai tanah yang diberikan oleh Otorita Batam. Tanah di Kota Batam yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan dalam pengalihan hak yang dimohon kepada Otorita pada prinsipnya sama dengan dengan peralihan tanah garapan yang menggunakan sistem pemberian ganti rugi. Dimana pihak pertama bersedia memberikan penguasaan atas tanah tersebut kepada pihak kedua dan pihak kedua bersedia memberikan sejumlah nilai ganti rugi untuk tanah tersebut Maka dalam akta penyerahan (*acte van transport*) terdapat tulisan berupa perkataan-perkataan yang menyatakan bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, sedangkan pihak kedua menyatakan telah menerima dengan baik penyerahan hak atas benda tersebut. Akta penyerahan ini harus dibuat secara otentik yaitu dengan akta Notaris.⁷⁴ Penyerahan yang sah (*juridische levering*) baru terjadi jika akta penyerahannya (*acte van transport*) telah didaftar dalam Buku (Register) Tanah atau telah dilakukan balik nama oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Akta pemindahan dan penyerahan hak ini merupakan salah satu bentuk suatu perjanjian pemberian ganti rugi yang telah diperbaharui. Penyelesaian tanah sengketa dengan pemberian ganti rugi diatur dalam KEPPRES Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan umum. Pada Pasal 1 dan 9 menjelaskan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (harus) dilakukan dengan musyawarah. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan

⁷⁴ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan* : Jilid I, (Jakarta: Ind-Hill. Co, 2002), Hlm. 124

sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan, mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Kesepakatan untuk dicapai musyawarah tidak hanya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sebagai imbalan tetapi juga kesediaan pihak yang bersangkutan untuk menyerahkan tanah kepada pihak yang memerlukan.⁷⁵ Hal ini juga diperkuat dengan ketentuan Ketua Otorita Batam dalam surat keputusannya dan surat perjanjiannya dengan pemohon bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan dihadapan Notaris.

Oleh karena akta pemindahan dan penyerahan hak ini belum memenuhi peralihan hak seutuhnya sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dalam akta pemindahan dan penyerahan hak ini juga berisikan pemberian suatu kuasa oleh Pihak Pertama kepada Pihak kedua yaitu kuasa menjual, mengurus, mengelola, memakai dan membebani dengan hak atas tanggungan (jika telah bersertipikat) dan kuasa penguasaan lainnya. Dengan kuasa-kuasa tersebut penerima hak berhak menjual kepada pihak lain, mengajukan suatu hak dan mendaftarkan hak tersebut ke kantor pertanahan agar tanah tersebut bersertipikat.

Berdasarkan Pasal 37 ayat 1 dalam Undang-undang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan yang berlaku. Namun ada pula pengecualian terhadap Pasal tersebut yaitu pada ayat 2 nya menjelaskan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT,

⁷⁵ Boedi Harsono, sejarah. *Op.cit.*, Hlm. 195

tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam Pasal tersebut dapat dilihat bahwa pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT dan akta PPAT menjadi syarat pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah akan diterbitkan sertipikat sebagai alat bukti kuat yang memiliki daya pembuktian yang lebih luas. Pembuatan akta PPAT bukan sebagai menyatakan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan karena akta PPAT hanya alat bukti yang menyatakan bahwa benar telah dilakukan suatu perbuatan hukum (syarat formil). Sahnya suatu perbuatan hukum yang dilakukan harus dilihat kembali syarat materiil perbuatan hukum itu sendiri yaitu harus memenuhi syarat tunai, terang dan nyata, serta syarat perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota ketika perbuatan hukum itu dituangkan dalam suatu perjanjian.⁷⁶ Dengan kata lain pemindahan tanah seperti pada akta pemindahan dan penyerahan hak yang merupakan akta Notaris adalah sah menurut hukum apabila dilakukan memenuhi syarat perbuatan hukum baik syarat formil dan materiilnya, yaitu syarat perjanjian, tidak melanggar ketentuan umum serta dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang. Perbuatan hukum pemindahan hak dengan akta Notaris menurut hukum juga memiliki kadar kebenaran atau kekuatan pembuktiannya yang sempurna sepanjang dibuat oleh seorang Notaris yang berwenang dan dalam wilayah kerjanya. Kekuatan pembuktian yang sempurna itu menyatakan kebenaran tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (Pasal 1870 KUHPerdota).

Karena Pemindahan haknya adalah peralihan tanah yang belum bersertipikat, maka oleh Kepala seksi Pendaftaran terlebih dahulu dilakukan kegiatan mengumumkan tentang tanah Hak Guna Bangunan diatas hak Pengelolaan tersebut di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa/ Kelurahan dan Kantor Kecamatan. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

⁷⁶ Boedi Harsono, Op.cit., Hlm. 515

Apabila selama 60 hari⁷⁷ berturut-turut tidak ada pihak yang berkeberatan, Kepala seksi Pendaftaran Tanah akan memuat terlebih dahulu buku tanah dan setipikat tanah atas nama penjual. Setelah itu barulah dilakukan pencatatan adanya perbuatan hukum jual beli tersebut pada buku tanah atau sertipikat tanah hak (yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur). Dalam hal ini nama pemilik semula (penjual) dicoret dan diganti nama pemilik yang baru (pembeli).



⁷⁷ Indonesia, PP Pendaftaran Tanah. Psl. 26 ayat 1

BAB 3

PENUTUP

3.1. KESIMPULAN

Dari permasalahan yang ada dapat ditarik beberapa kesimpulan pada penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Gambar penetapan lokasi merupakan salah satu dokumen pendukung yang diberikan oleh Otorita Batam mengenai tanah yang dimohon oleh pemohon setelah dibayarkannya UWTO dan permohonan tanah tersebut disetujui oleh Otorita Batam. Pelaksanaan prosedur pengajuan tanah kepada Otorita Batam adalah dengan mengajukan permohonan tanah dengan melampirkan dokumen pendukung serta menyerahkan kepada Petugas loket Direktorat pengelolaan tanah. Kemudian pihak Otorita Batam akan mengkaji dan menilai kesiapan pemohon akan pengelolaan tanah. Untuk memperoleh jawaban dari pihak Otorita Batam Pemohon harus menunggu untuk waktu yang tidak bisa dipastikan. Apabila permohonan tanah disetujui maka akan dikeluarkan surat pemberitahuan penerimaan. Kemudian PT. Kemakmuran Bersama akan diberikan Ijin Prinsip (IP) setelah membayar uang muka UWTO dan biaya pengukuran. Dengan adanya pengukuran di lapangan maka Otorita Batam dapat menerbitkan faktur tagihan UWTO yang mana pembayaran UWTO dapat dilakukan oleh pemohon secara tunai maupun angsuran. Setelah pembayaran UWTO lunas maka pemohon akan menerima gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan pengalokasian tanah (SKEP) yang diterbitkan oleh Otorita Batam.

2. Kekuatan gambar Penetapan Lokasi Tanah belum menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah karena gambar Penetapan Lokasi hanya merupakan gambar definitif dari tanah yang dicadangkan kepada pemohon berdasarkan hasil ukur dan hanya bersifat sementara. Dokumen-dokumen pertanahan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah dan sertipikat merupakan dokumen pertanahan yang dikeluarkan merupakan alat bukti hak atas tanah terkuat.

3. Penggunaan gambar penetapan lokasi dalam transaksi jual beli tanah di Kota Batam bukan merupakan jual beli yang dimaksud dalam kewenangan PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. Karena dasar bukti peralihan tanah yang digunakan bukan sertipikat melainkan Gambar penetapan lokasi yang merupakan salah satu dokumen bukti peralihan tanah yang diterbitkan Otorita Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan. Maka Otorita berhak mengatur peruntukan dan bagaimana peralihan tanah tersebut sesuai hak pengelolaan yang dipegangnya. Dalam surat perjanjian yang diterbitkan Otorita Batam menerangkan bahwa tanah tersebut dapat didaftarkan haknya sehingga diterbitkan sertipikat. Untuk tanah yang telah bersertipikat, peralihan tanah kepada pihak ketiga harus melalui PPAT sedangkan tanah yang belum bersertipikat seperti dokumen gambar penetapan lokasi peralihannya melalui Notaris. Sepanjang perbuatan hukum mengenai perjanjian tersebut tidak menjadi wewenang pejabat lain maka Notaris dapat membuat aktanya.

3.2. SARAN

Sebagai penutup penulisan tesis ini penulis mengajukan beberapa rekomendasi atau masukan kepada pihak-pihak terkait yaitu :

1. Kepada para pihak dalam melaksanakan transaksi peralihan tanah sebaiknya lebih memahami bahwa fungsi dan bukti kepemilikan serta pentingnya pendaftaran atas tanah supaya hak para pihak lebih terlindungi karena bukti kepemilikan atas tanah menurut undang-undang adalah sertipikat tanah.
2. Kepada Otorita Batam sebaiknya transparan dalam pengalokasian tanah dengan memberikan data-data, informasi yang jelas bagi pemohon serta penyuluhan pentingnya pendaftaran hak atas tanah sehingga pemohon dapat melakukan pendaftaran tanah agar tujuan pendaftaran tanah tercapai yaitu menjamin kepastian hukum dengan terciptanya tertib administrasi pertanahan dan dapat mengurangi sengketa- sengketa yang mungkin terjadi.
3. Kepada kalangan akademisi untuk dapat menjadikan penulisan tesis ini sebagai bahan untuk pengembangan ilmu pengetahuan peruntukan tanah khususnya di Kota Batam.

DAFTAR REFERENSI

A. Referensi Buku

- Amirudin dan Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Cet. 1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Badruzaman, Mariam Darius. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Badruzaman, Mariam Darius. *Aneka Hukum Bisnis*. Cet. 5. Bandung: Alumi Bandung, 2005.
- Badruzaman, Mariam Darius. et al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djamali, R. Abdoel. *Pengantar Hukum Indonesia*. Cet. 5. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Cet 1 Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 12. Jakarta : Djambatan, 2008.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan: Jilid I*, Jakarta: Ind-Hill. Co, 2002.
- Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. I, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*. Cet. 3. Jakarta: Prena Media, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaja, *Perikatan lahir dari perjanjian*. Cet. 3. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.

- Parlindungan, A.P. *Hak pengelolaan menurut sistem UUPA*. Cet. 2, Bandung: CV. Mandar Maju, 1994.
- Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Cet. 1, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, perikatan pada umumnya*. Cet. 3. Bandung: PT. Alumni, 1999.
- Sanapiah, Faisal. *Format Penelitian Sosial*. Bandung: PT Raja Grafindo Persada, 1999.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Cet. 4, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Cet. 1, Jakarta: Universitas Trisaksi, 2005.
- Soejono. *Prosedur pendaftaran Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta, 2003.
- soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. 12. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Soetrisno, D. *Petunjuk Praktis Tata Cara Perolehan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Subekti, R. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet. 31. Jakarta: PT Intermedia, 2003.

- Sudaryo soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Cet.9. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet. 5. Bandung: CV. Mandar Maju, 2005.
- Syamsudin. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Tobing, G.H.S.Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 1996.
- Wantjik, K. Saleh. *Hak atas Tanah Anda*, Cet, 6. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.

B. Referensi Peraturan

- Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.
- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960. TLN. No. 2043
- Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*., UU No. 30 tahun 2004. LN
No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432
- Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996,
LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10
Tahun 1961. LN No. 28 Tahun 1961. TLN No. 2171.

- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.
- Indonesia, *Keputusan Presiden Republik Indonesia tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam*. Keppress No. 25 Tahun 2005.
- Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya*. Permandagri No. 1 Tahun 1977
- Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999
- Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Konvensi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1965

C. Referensi Lainnya

_____, *Buku Tahunan Otorita Pengembangan Daerah Industri Kota Batam (2007-2008)*.

Echols, John. M. *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2002

_____, Kamus Besar Bahasa Indonesia. Balai Pustaka, 2007.

Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.

Otorita Batam,. Standar Operasional Otorita Batam 2007

Batam Cyber Zone. “Kepemilikan Ganda Tanah di Batu Ampar,”
<http://keprtoday.com/content/view/5110/34/> diunduh 16 Februari
2012

Pemerintah Kota Batam. “*Data Geografis Kota Batam.*”
http://www.batamkota.go.id/data_geo.php diunduh 16 Februari 2012

Jurnal minat beli konsumen. [http://library.usu.ac.id/index.php/component/
/?sf=keyword&keyword=minat+beli+konsumen.&task=search&start
=60](http://library.usu.ac.id/index.php/component/?sf=keyword&keyword=minat+beli+konsumen.&task=search&start=60) diunduh 01 Maret 2012



PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK

Nomor : 03

-Pada hari ini, hari Selasa, tanggal sembilan bulan--
Maret tahun dua ribu sepuluh (9-3-2010), Pukul 15.45-
(lima belas lewat empat puluh lima menit)-----
Waktu Indonesia Barat.-----

-Berhadapan dengan saya, FENNY Sarjana Hukum,-----
Notaris berkedudukan di Kota Batam, wilayah jabatan--
Propinsi Kepulauan Riau, dengan dihadiri oleh saksi--
saksi yang akan disebut di bagian akhir akta ini dan
yang telah dikenal oleh saya, Notaris.-----

1.-Tuan AGUSTINUS NAINGGOLAN, lahir di Samosir, pada-
tanggal enam belas Juni seribu sembilan ratus-----
enam puluh dua (16-6-1962), swasta, bertempat-----
tinggal di Taman Mediterania Blok HH. 1 nomor 23.B,
Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 008, Kelurahan-----
Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Batam, pemegang
Kartu Tanda Penduduk nomor 2171101606620002, Warga-
Negara Indonesia;-----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak-----
dalam kedudukannya selaku Direktur Utama dari dan--
oleh karena itu untuk dan atas nama Direksi serta -
mewakili perseroan terbatas PT. NUSANTARA CITRA----
LINTASINDO, berkedudukan di Kotamadya Jakarta Timur
(selanjutnya disebut "Perseroan"), yang Anggaran---
Dasarnya dimuat dalam akta Nomor 141, tertanggal---
sembilan belas Mei dua ribu (19-5-2000), dibuat di-
hadapan Doktorandus ATRINO LESWARA Sarjana Hukum,--
dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum---
dan Perundang-Undangan Republik Indonesia dengan---
Surat Keputusannya nomor C-17600 HT.01.01.TH.2000,-
tertanggal sebelas Agustus dua ribu (11-8-2000),---
Anggaran Dasar tersebut kemudian diubah seluruhnya-
dengan akta Nomor 41, tertanggal tiga belas-----
Nopember dua ribu delapan (13-11-2008), dibuat di--
hadapan Hajjah NURMIATI Sarjana Hukum, Notaris di--
Jakarta, perubahan mana telah mendapat persetujuan-
dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik--
Indonesia, dengan Surat Keputusannya Nomor AHU- ---
93866.AH.01.02.Tahun 2008, tertanggal lima Desember
dua ribu delapan (5-12-2008);-----



-bahwa Anggaran Dasar dan perubahan tersebut di---
atas adalah yang terakhir dan hingga saat ini belum
pernah diadakan perubahan lagi terhadap Anggaran---
Dasar Perseroan tersebut;-----

-Sedang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta--
ini telah mendapat persetujuan dari para pemegang--
saham Perseroan sebagaimana ternyata dari akta----
Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham, tertanggal-
hari ini, Nomor 02, dibuat oleh saya, Notaris,-----
serta persetujuan dari satu-satunya Komisaris-----
Perseroan yaitu:-----

| 2.-Nyonya FINA IRIANTI, lahir di Jakarta, pada-----
tanggal dua puluh tujuh Desember seribu Sembilan---
ratus enam puluh dua (27-12-1962), swasta,-----
bertempat tinggal di Jalan Otista V/36, Rukun-----
Tetangga 005, Rukun Warga 009, Kelurahan Cipinang--
Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur,-----
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor-----
09.5404.671262.0233, Warga Negara Indonesia,-----
untuk sementara waktu berada di Batam;-----
-yang turut hadir di hadapan saya, Notaris, dan---
menanda-tangani akta ini sebagai tanda-----
persetujuannya;-----

-Penghadap Tuan AGUSTINUS NAINGGOLAN yang bertindak--
dalam kedudukannya seperti tersebut di atas dengan---
ini menjamin bahwa tindakan hukum yang akan dilakukan
di bawah ini tidaklah termasuk tindakan-----
penjualan/pengalihan sebagian besar harta kekayaan---
Perseroan, sehingga tidaklah diperlukan pengumuman---
dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang---
beredar secara Nasional;-----
-Selanjutnya disebut sebagai :-----

-----PIHAK PERTAMA -----

| 3.-Nyonya SIE A MOI, lahir di Sambas, pada-----
tanggal enam Juli seribu sembilan ratus lima puluh-
(6-7-1950), swasta, bertempat tinggal di Top-----
View Garden Blok G nomor 08, Rukun Tetangga 001,---
Rukun Warga 005, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan--
Lubuk Baja, Batam, pemegang Kartu Tanda Penduduk---
nomor 2171064607500001, Warga Negara Indonesia;---
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak----
dalam kedudukannya selaku Direktur dari dan oleh---

karena itu untuk dan atas nama Direksi serta-----
mewakili perseroan terbatas PT. INDO MEGA SENTOSA,-
berkedudukan di Kota Batam (selanjutnya disebut----
"Perseroan"), yang Anggaran Dasar serta-----
perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara---
Republik Indonesia, Nomor 51, tertanggal dua puluh-
tujuh Juni dua ribu tiga (27-6-2003), Tambahan-----
Nomor 5093, Anggaran Dasar dan perubahan tersebut--
kemudian diubah seluruhnya untuk terakhir kalinya--
dengan akta Nomor 02, tertanggal delapan Desember--
dua ribu sembilan (8-12-2009), dibuat oleh di-----
hadapan saya, Notaris, perubahan mana telah-----
mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak----
Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat-----
Keputusannya Nomor AHU-63272.AH.01.02.Tahun 2009,--
tertanggal dua puluh sembilan Desember dua ribu---
sembilan (29-12-2009);-----
-Sedang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta--
ini telah mendapat persetujuan dari satu-satunya---
Komisaris Perseroan yaitu:-----

4.-Nyonya TAN PING KUI alias SUSI DARMAWATI, lahir di
Tanjung Pinang, pada tanggal enam Nopember seribu--
sembilan ratus enam puluh empat (6-11-1964),-----
swasta, bertempat tinggal di Kompleks Bumi Indah---
Blok V nomor 55, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga---
002, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk---
Baja, Batam, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor---
2171064611640001, Warga Negara Indonesia;-----
-yang turut hadir di hadapan saya, Notaris, dan---
menanda-tangani akta ini sebagai tanda-----
persetujuannya;-----

-Selanjutnya disebut sebagai :-----
-----PIHAK KEDUA-----
-Para penghadap yang bertindak untuk diri sendiri---
dan dengan persetujuan seperti tersebut di atas,----
menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:-----
-Bahwa PIHAK PERTAMA memiliki 1 (satu) unit tanah---
seluas kurang lebih 5.101 (lima ribu seratus satu)---
meter persegi, dengan peruntukkan Jasa, yang terletak
di Wilayah Pengembangan Sekupang, Sub Wilayah-----
Pengembangan Tanjung Uncang Utara, Lokasi Batu Aji---
Dapur 12, yang disewa oleh PT. NUSANTARA CITRA-----

LINTAS LINDO tersebut, dari Otorita Pengembangan daerah Industri pulau Batam selama 30 (tiga puluh) tahun--- terhitung sejak tanggal delapan April dua ribu lima-- (8-4-2005) sampai dengan tanggal tujuh belas Desember dua ribu tiga puluh dua (17-12-2032), demikian----- berdasarkan:-----

- a.-Izin Prinsip, nomor 485/IP/KA/XII/2002, tertanggal |delapan belas Desember dua ribu dua (18-12-2002);--
- b.-Faktur Tagihan Uang Muka, nomor 448/FUM-PL/X/2002, |tertanggal dua puluh dua Oktober dua ribu dua----- (22-10-2002);-----
 - Formulir Setoran dikeluarkan oleh PT. Bank----- Mandiri (Persero), Cabang Hub Batam, tertanggal---- Tiga puluh satu Oktober dua ribu dua (31-10-2002);-
- c.-Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita----- (UWTO), nomor 795/F/PL/III/2003, tertanggal tiga--- belas Maret dua ribu tiga (13-3-2003), untuk----- cicilan ke I (satu);-----
 - Formulir Setoran dikeluarkan oleh PT. Bank----- Mandiri (Persero), Cabang Batam Lubuk Baja (Ex---- BBD), tertanggal dua puluh enam Maret dua ribu---- tiga (26-3-2003);-----
- d.-Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita----- (UWTO), nomor 2358/F/PL/VII/2005, tertanggal dua--- belas Juli dua ribu lima (12-7-2005), untuk----- pembayaran 30 (tiga puluh) tahun;-----
 - tidak ada bukti pelunasannya;-----
- e.-Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita----- (UWTO), nomor 1697/F/PL/VII/2006, tertanggal tiga-- Juli dua ribu enam (3-7-2006);-----
 - dengan catatan kaki telah lunas Uang Wajib Tahunan Otorita 30 (tiga puluh) tahun, karena pindah----- lokasi sesuai Berita Acara nomor----- BA/01/PL/L/XI/2004, tanggal satu Nopember dua ribu-- empat (1-11-2004);-----
- f.-Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas----- Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL Otorita Batam, nomor 159/JB/PL/IX/2006, tertanggal dua puluh tujuh September dua ribu enam (27-9-2006);-----
 - Formulir Setoran dikeluarkan oleh PT. Bank----- Tabungan Negara (Persero), tertanggal lima Oktober-- dua ribu enam (5-10-2006);-----



DEPARTEMEN KEUANGAN R.I.
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

SURAT SETORAN PAJAK
(SSP)

LEMBAR

1

Untuk Arsip Wajib Pajak

NPWP : 0 1 9 7 3 6 5 4 5 0 0 2 0 0 0

Diisi sesuai dengan Nomor Pokok Wajib Pajak yang dimiliki

NAMA WP : PT.NUSANTARA CINTRA LINTASINDO

ALAMAT WP : Jl.Cipinang Cempedak II No.7 RT.010/06
Jakarta Timur

NCP : 2 1 7 1 0 1 1 0 0 5 0 0 3 0 1 9 7 3 0

Diisi sesuai dengan Nomor Objek Pajak

ALAMAT OP : Jl.Dapur 12 /Jl. Soeprapto Dala RT/RW /, Sungai Langkai
Sagulung, Batam

Kode Akun Pajak

Kode Jenis Setoran

4 1 1 1 2 8

4 0 2

Uraian Pembayaran : Pembeli:PT.INDO MEGA SENTOSA
Alamat OP:Jl. Dapur12/ Jl. Soeprapto Dala,
RT/RW /, Sungai Langkai, Sagulung, Batam
pph.Final Pasal 4 ayat(2)

Masa Pajak

Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nov	Des
		X									

Tahun Pajak

2 0 1 0

Beri tanda silang (X) pada kolom bulan, sesuai dengan pembayaran untuk masa yang berkenaan

Diisi Tahun terutangnya Pajak

Nomor Ketetapan : / / / /

Diisi sesuai Nomor Ketetapan : STP, SKPKB atau SKPKBT

Jumlah Pembayaran : Rp.32.646.400 Diisi dengan rupiah penuh

Terbilang : "Tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh enam ribu empat ratus Rupiah"

Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran

Tanggal 0 MAR 2010
Cap dan tanda tangan

Nama Jelas :

Wajib Pajak/Penyetor

Batam, Tanggal
Cap dan tanda tangan



Nama Jelas Augustinus Nainggolan

" Terima Kasih Telah Membayar Pajak - Pajak Untuk Pembangunan Bangsa "

Ruang Validasi Kantor Penerima Pembayaran



BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

(S S B)

Untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

R PELAYANAN PAJAK PRATAMA : BATAM

TIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

Nama Wajib Pajak: PT. INDO MEGA SENTOSA
NPWP: 02 276 070 6 215 000

Alamat Wajib Pajak: Komp. Nagoya Square Blok B No. 31
Kelurahan / Desa: Sungai Jodoh 5. RT/RW: 00/0
Kecamatan: Batu Ampar
Kabupaten / Kota: Batam 8. Kode Pos:

Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 21 71 011 005 003 0973 0

Letak tanah dan atau bangunan: Jl. Dapur 12 / Jl. Soepra pto Dala
Kelurahan / Desa: Sungai Langkai 4. RT/RW: 00/00
Kecamatan: Sagulung 6. Kabupaten / Kota: Batam

Penghitungan NJOP PBB:

Table with 4 columns: Uraian, Luas, NJOP PBB / m^2, Luas x NJOP PBB / m^2. Rows include Tanah (bumi) and Bangunan with calculated values.

Jenis Perolehan hak atas tanah dan bangunan
Nomor Sertifikat:
14. Harga transaksi / Nilai pasar: Rp 652.928.000,-

Table for Penghitungan BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak). Columns include Perolehan Objek Pajak (NPOP), Perolehan Objek Pajak Tidak Kenan Pajak (NPOPTKP), Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang, and Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar.

Pembayaran Setoran Berdasarkan: Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara cc. BPHTB MAP: 011511

- a. Penghitungan Wajib Pajak
b. STB / SKBKE / SKBKBT *) Nomor:
c. Pengurangan dihitung sendiri karena:
d.

Tanggal:

angka: 31.146.400,-

Dengan huruf: Tiga puluh satu juta seratus empat puluh enam ribu empat ratus Rupiah

g tidak perlu

Bottom section containing signature lines for 'MENGETAHUI' (Taris/Kepala Kantor Lelang) and 'WAJIB PAJAK PENYETOR', a date stamp '05 MAR 2010', and a signature stamp for 'INDO MEGA SENTOSA'.

- g.-Gambar Penetapan Lokasi, tertanggal delapan April-
|dua ribu lima (8-4-2005), Nomor 25020244;-----
|h.-Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan----
|Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari--
|Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan----
|Daerah Industri Pulau Batam, tertanggal enam belas-
|April dua ribu tujuh (16-4-2007), nomor 214/SPJ/KD-
|AT/L/IV/2007;-----
|i.-Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah-
|Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian dan----
|Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari--
|Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah--
|Industri Pulau Batam, nomor 668/KPTS/KA- -----
|AT/L/VI/2007, tertanggal tujuh belas April dua ribu
|tujuh (17-4-2007);-----

-surat-surat mana semuanya terulis atas nama PT.----
NUSANTARA CITRA LINTASINDO tersebut-----
dan aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----
-berikut dengan segala sesuatu yang berada di atas---
bidang tanah tersebut, yang menurut sifat,-----
peruntukannya dan undang-undang dapat dianggap-----
sebagai barang tidak bergerak;-----
-Selanjutnya dalam akta ini disebut juga "PERSIL";---
-bahwa PIHAK PERTAMA yang bertindak untuk diri-----
sendiri sebagaimana tersebut di atas, dengan akta---
ini menyatakan hendak menjual dan mengalihkan hak---
atas PERSIL tersebut kepada PIHAK KEDUA, yang-----
menyatakan hendak membeli dan menerima pengalihan hak
dari PIHAK PERTAMA tersebut.-----
-Selanjutnya para pihak telah sepakat untuk melakukan
Pemindahan Dan Penyerahan Hak ini dengan-----
syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai-----
berikut:-----

----- Pasal 1. -----
-Mulai hari ini apa yang dipindahkan dan diserahkan--
dengan akta ini berikut segala sesuatu yang mempunyai
hubungan dengan PERSIL tersebut, berpindah-----
menjadi haknya/miliknya PIHAK KEDUA terhitung mulai--
tanggal hari ini, dan mulai tanggal hari ini pula---
PIHAK KEDUA berhak menjalankan hak-hak atas PERSIL---
tersebut dan PIHAK KEDUA mulai tanggal hari ini-----

menggantikan PIHAK PERTAMA dalam kedudukannya-----
dalam hal-hal yang dimaksud di atas;-----

-Sehingga segala keuntungan yang didapat dan segala--
kerugian, risiko/beban yang akan diderita dari-----
PERSIL tersebut mulai hari ini menjadi beban dan-----
tanggungannya PIHAK KEDUA.-----

----- Pasal 2. -----

-Bahwa Pemindahan Dan Penyerahan Hak tersebut-----
disepakati dengan harga sebesar Rp. 459.090.000,- ---
(empat ratus lima puluh sembilan juta sembilan puluh--
ribu Rupiah);-----

-Jumlah uang yang mana telah diterima dengan baik dan
tunai oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA pada saat--
akta ini ditanda-tangani, sehingga akta ini berlaku--
juga sebagai tanda bukti penerimaan (kuitansi)-----
yang sah.-----

----- Pasal 3. -----

-PIHAK KEDUA tidak akan mengajukan tuntutan apapun---
mengenai keadaan PERSIL tersebut kepada PIHAK-----
PERTAMA dan akan diterima dalam keadaan pada hari dan
tanggal tersebut pada akta ini;-----

-PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA---
dari cacat-cacat mengenai apa yang dialihkan dan-----
diserahkan itu, baik yang terlihat maupun yang tidak-
terlihat, oleh karena PIHAK KEDUA telah mengetahui---
dengan jelas tentang wujud dan letak dari obyek-----
sebagaimana tersebut.-----

----- Pasal 4. -----

-Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan semua iuran wajib-
lainnya mengenai PERSIL tersebut sampai pada-----
tanggal penyerahan ini merupakan tanggungan dan-----
dibayar oleh PIHAK PERTAMA.-----

-Sedang biaya balik nama surat-surat hak atas PERSIL-
tersebut, termasuk Gambar Penetapan Lokasi (PL) yang-
telah dipecah tersebut menjadi nama PIHAK KEDUA pada-
pihak yang berwenang, akan dilakukan dengan biaya---
yang ditanggung oleh PIHAK KEDUA sepenuhnya.-----

----- Pasal 5. -----

1.-PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa PERSIL---
yang dipindahkan dan diserahkan haknya dengan akta-
ini adalah benar haknya/milikinya PIHAK PERTAMA,---
belum pernah dijual dan atau dipindahkan haknya---

kepada Pihak Lain, tidak tersangkut suatu perkara, bebas dari sitaan, serta tidak digadaikan atau----- dipertanggungkan dengan cara apapun juga, dan----- dokumen PERSIL tersebut tidak pernah dipalsukan---- dengan cara apapun dan tentang hal tersebut, baik-- sekarang maupun di kemudian hari PIHAK KEDUA tidak-- akan mendapat tuntutan berupa apapun juga dari----- Pihak Lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih-- dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang----- dijual dan dialihkan dengan akta ini dan oleh----- karenanya PIHAK KEDUA dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan berupa apapun juga dari Pihak-- Lain, termasuk penghuni Ruli maupun Pemilik Kebun-- mengenai hal-hal tersebut diatas.-----

| 2.-PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA saling menyatakan--- serta menjamin kepada pihak lainnya bahwa :-----

| 2.a.-Para pihak mempunyai wewenang dan hak yang----
| sah untuk menjalankan tindakan-tindakan hukum--
| menurut akta ini;-----

| 2.b.-tidak ada ketentuan Undang-Undang, peraturan,-
| ketetapan/keputusan pengadilan atau badan-----
| administrasi dan tidak ada ketentuan dari suatu
| kontrak, perjanjian atau dokumen lain yang----
| mengikat para pihak atau setiap kekayaannya----
| yang akan dilanggar dengan dinyatakan atau----
| dilaksanakannya perjanjian ini ataupun salah---
| satu syarat dalam perjanjian ini;-----

| 2.c.-para penghadap di PIHAK PERTAMA maupun di-----
| PIHAK KEDUA yang bertindak dalam kedudukan-----
| mereka tersebut di atas telah melaksanakan-----
| segala tindakan yang menurut ketentuan Anggaran
| Dasarnya diperlukan untuk melangsungkan,-----
| menjalankan dan melaksanakan segala kewajiban--
| berdasarkan perjanjian ini dan para penghadap--
| di PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA yang-----
| menanda-tangani perjanjian ini atas nama-----
| masing-masing Perseroan tersebut, dalam-----
| kapasitasnya selaku anggota Direksi yang sah---
| dalam menjalankan segala tindakan hukum dalam--
| akta ini;-----

| 2.d.-Para pihak tidak pernah cidera janji dan-----

saat ini tidak cidera janji berdasarkan-----
perjanjian apapun, yang berakibat atau dapat---
berakibat merugikan operasinya, kondisi-----
kekayaan atau keuangan dan tidak ada perkara---
pengadilan atau tindakan administratif yang----
saat ini berlangsung atau mengancam PIHAK-----
PERTAMA maupun PIHAK KEDUA atau kekayaannya----
yang berakibat atau dapat berakibat merugikan--
pihak lainnya dalam perjanjian ini.-----

----- Pasal 6. -----

-PIHAK PERTAMA dengan ini menegaskan mengalihkan hak-
penggunaan atas PERSIL dimana Bangunan yang-----
akan didirikan sebagaimana diuraikan di atas-----
kepada PIHAK KEDUA yang menerangkan dengan ini-----
menerima pengalihan hak penggunaan atas PERSIL-----
tersebut dari PIHAK PERTAMA.-----

----- Pasal 7. -----

-PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan memberi kuasa---
kepada PIHAK KEDUA, yang dapat dipindahkan kepada---
pihak lain (substitusi), untuk dan atas nama PIHAK---
PERTAMA :-----

- a.-menjual (bilamana sudah bersertipikat ataupun-----
sudah ada bangunannya) dan memindahkan hak atas---
PERSIL tersebut, baik kepada PIHAK KEDUA sendiri---
maupun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK--
KEDUA di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta-
Tanah Yang Berwenang, dengan harga dan syarat yang-
dianggap baik oleh PIHAK KEDUA, tanpa ada kewajiban
untuk mempertanggung-jawabkan mengenai nilai ganti-
rugi yang akan diterimanya;-----
- | b.-menunjuk orang lain untuk mewakili PIHAK PERTAMA--
| apabila PIHAK PERTAMA lalai atau berhalangan;-----
- | c.-mengurus hal-hal yang berkenaan dengan pengalihan-
| hak sewa atas PERSIL tersebut dengan pihak Badan---
| Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah-----
| Industri Pulau Batam dan/atau instansi lain yang---
| berwenang;-----
- | d.-dalam segala hal dan urusan berkenaan dengan-----
| permohonan akan sesuatu hak atas tanah atas PERSIL-
| tersebut baik ke atas nama PIHAK KEDUA maupun pihak
| lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA pada pihak yang
| berwenang (baik ke Badan Pelaksana Otorita-----

Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Kantor---
Pertanahan Batam dan/atau instansi lain yang-----
berwenang;-----

e.-mengambil asli sertipikat serta dokumen terkait---
lainnya dari kantor Pertanahan Batam, maupun pihak-
lain yang mengurus proses sertipikat PERSIL-----
tersebut (bilamana diperlukan);-----

f.-membangun bangunan sesuai dengan Surat Ijin-----
Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh----
Pihak Yang Berwenang di atas lokasi PERSIL-----
tersebut, termasuk memohon penyambungan Air Minum,-
Aliran Listrik dan Saluran Telepon (bilamana-----
diperlukan);-----

g.-mengelola, memakai, menduduki, mendiami atau-----
suruh memakai, suruh menduduki atau suruh mendiami-
PERSIL tersebut kepada siapapun termasuk kepada---
PIHAK KEDUA sendiri, serta menetapkan segala syarat
maupun ketentuan-ketentuannya;-----

h.-menjamin, mempertanggungkan, memberati dengan--
hak-hak apapun juga atas PERSIL tersebut;-----

i.-membebani dengan Hak Tanggungan, apabila PERSIL---
tersebut telah diterbitkan sertipikat Haknya oleh--
Kantor Pertanahan Kota Batam.-----

-Untuk itu maka PIHAK KEDUA berhak untuk menghadap---
dimana perlu, termasuk Notaris dan Pejabat Pembuat---
Akta Tanah (PPAT) setempat, memberi keterangan- ----
keterangan, menanda-tangani surat-surat dan/atau----
akta-akta yang diperlukan, singkatnya PIHAK KEDUA---
dapat melakukan segala sesuatu yang sifatnya perlu---
dan berguna sehubungan dengan pelaksanaan-----
kuasa ini.-----

-Bilamana diperlukan suatu kuasa khusus lainnya-----
sehubungan dengan pelaksanaan hak PIHAK KEDUA,-----
maka dianggap telah diberikan melalui-----
akta ini.-----

-PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat diri-
kepada PIHAK KEDUA untuk memberikan bantuan-----
secukupnya dalam segala proses tersebut di atas-----
sehingga PERSIL tersebut dapat dikuasai oleh PIHAK---
KEDUA dengan mudah.-----

----- Pasal 8. -----

-Kuasa-kuasa sebagaimana dinyatakan dalam akta ini---
merupakan suatu bagian terpenting dan yang tidak----
dapat dipisahkan dari akta Pemindahan Dan Peralihan--
Hak ini, karenanya kuasa tersebut tidak-----
dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena-
sebab-sebab apapun juga, termasuk tetapi tidak-----
terbatas pada sebab-sebab yang tercantum-----
dalam Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 Kitab----
Undang-undang Hukum Perdata.-----

----- Pasal 9. -----

-Bilamana terdapat perbedaan luas tanah dari hasil---
pengukuran Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri
Pulau Batam dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan
Batam, maka dengan ini para pihak menyatakan akan---
saling membebaskan dan tidak akan mengadakan-----
gugatan satu sama lain terhadap perbedaan-----
tersebut.-----

----- Pasal 10. -----

-Tentang perjanjian ini dengan segala akibat-----
hukumnya, maka para pihak sepakat memilih tempat----
kediaman hukum yang umum dan tetap-----
di kantor Panitera Pengadilan Negeri Pulau-----
Batam.-----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

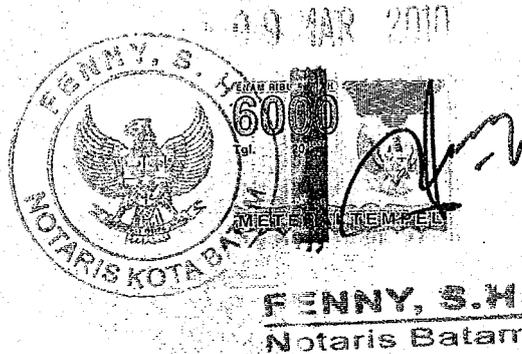
-Dibuat dan diresmikan di Batam, pada hari dan-----
tanggal tersebut pada permulaan akta ini di hadapan--
saksi-saksi :-----

- a.-Nona Happy Malini Situmorang, lahir di Kuta-----
Pinang, pada tanggal tiga puluh satu Juli seribu---
sembilan ratus delapan puluh tiga (31-7-1983),----
pegawai Notaris, bertempat tinggal di Batu Merah,--
Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 004, Kelurahan----
Batu Merah, Kecamatan Batu Ampar, Batam, pemegang--
Kartu Tanda Penduduk nomor 2171027107839005, Warga-
Negara Indonesia; dan-----
- b.-Nona Insani Sihombing, lahir di Juma Gunung,-----
pada tanggal dua puluh tujuh Nopember seribu-----
sembilan ratus delapan puluh delapan (27-11-1988),-
pegawai Notaris, bertempat tinggal di Baloi Kolam,-
Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 016, Kelurahan----
Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Batam,-----

**NOTARIS & PPAT
FENNY, SH.**

KOMPLEK BALOI POINT Blok B1 No. 2, BATAM
TELP. 0778 - 431247, 431248 FAX. 0778 - 431249

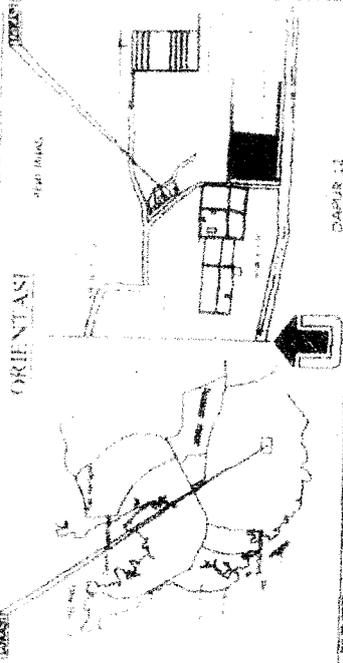
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor-----
2171106711880002, Warga Negara Indonesia;-----
-Setelah akta ini oleh saya, Notaris, dibacakan-----
dan dijelaskan kepada para penghadap dan saksi-saksi,
serta menurut keterangan mereka telah dimengerti,----
maka akta ini ditanda-tangani oleh para penghadap,---
saksi-saksi dan saya, Notaris.-----
-Dibuat dengan tanpa catatan di pinggir.-----
-Asli akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna.
-Dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----
----- N O T A R I S -----



OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI
PULAU BATAM

GAMBAR PENETAPAN LOKASI

PT. NUSANTARA CERAH LINTAS



KETERANGAN

- 1. LOKASI YANG DITETAPKAN SELURUSNYA 30 x 50 M
- 2. RUMAH JALAN 20 M x 30 M
- 3. PERJUNTUKAN JASA
- 4. NO. PENETAPAN LOKASI 20020284
- 5. UMKC MD 17 Desember 2002 (30 TH)
- 6. WIL. PENGEMBANGAN SERAFANG
- 7. SUB WIL. PENGEMBANGAN TANJUNGSUNGKAR
- 8. LOKASI
- 9. CATATAN
- 10. INKORDIAT

A X 1996.05 X -2028.29 X 1992.66 X 1921.15
 A Y 14562.51 C Y 14523.63 D Y 14501.28

A.N. KETUA
DEPUTI OPERASI

(Signature)

DRs. MANAN SASMITA



14310

14460

14610

2165

2015

1865



KETUA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM
REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN
KETUA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM
NOMOR 531 TAHUN 2010

TENTANG
PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN – BAGIAN
TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN
DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

KETUA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

- Menimbang : a. bahwa dalam merealisasikan wewenang Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas Hak Pengelolaan berdasarkan Pasal 6 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 41 Tahun 1973, yang telah dirubah beberapa kali, terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 25 Tahun 2005, Juncto Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 43 Tahun 1977 dan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 - VIII - 1993 dan dalam rangka menunjang pembangunan Daerah Industri Pulau Batam, dipandang perlu memberikan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada PIHAK KETIGA ;
- b. bahwa dengan telah dilunasinya pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) secara lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana tersebut dalam bukti pembayaran faktur tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor : 795/F/PL/III/2003 tanggal 13 Maret 2003, dan sesuai Berita Acara Pemindahan Lokasi Lahan atas nama PT. Nusantara Citra Lintasindo Nomor : BA/01/PL/L/XI/2004 tanggal 01 Nopember 2004, serta sesuai faktur tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor : 795/F/PL/III/2003 tanggal 13 Maret 2003, 1697/F/PL/VII/2006 tanggal 03 Juli 2006, sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Nomor : 527 TAHUN 2010 tanggal 10 Mei 2010
tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
- c. bahwa dengan telah disetujuinya **peralihan** hak atas tanah atas nama : PT. NUSANTARA CITRA LINTASINDO kepada PT. INDO MEGA SENTOSA oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dan telah dipenuhinya Biaya Administrasi Peralihan sesuai faktur Nomor : 1017/FBAP/PL/2/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, maka dipandang perlu adanya Penetapan Pengalokasian Tanah Atas Bagian – Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada : PT. INDO MEGA SENTOSA selaku Penerima Hak Atas Tanah dimaksud ;

- Mengingat :
1. Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1960, (LN-1960-104) ;
 2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 41 Tahun 1973, yang telah dirubah beberapa kali, terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 25 Tahun 2005 ;
 3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 56 Tahun 1984 dan Nomor : 28 Tahun 1992 ;
 4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 72/M Tahun 2006 ;
 5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 116/M Tahun 2006 ;
 6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1974 ;
 7. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 ;
 8. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 43 Tahun 1977 ;
 9. Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 - VIII - 1993 ;
 10. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 770/UM-KPTS/XII/1998 tanggal 23 Desember 1998 ;
 11. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 76/KPTS/KA/VI/2001 tanggal 05 Juni 2001 ;
 12. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 01/KPTS/KA/L/IV/2003 tanggal 01 April 2003 ;
 13. Diatas Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 07 / 1993 / P. Buluh ;
 14. Surat Perjanjian Nomor : 527 TAHUN 2010 tanggal 10 Mei 2010 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;

MEMUTUSKAN:

Mencabut : Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 668/KPTS/KD-AT/L/IV/2007 tanggal 17 April 2007 atas nama PT. NUSANTARA CITRA LINTSINDO.

Menetapkan : KEPUTUSAN KETUA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM TENTANG PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH ATAS BAGIAN - BAGIAN TERTENTU DARI TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

KESATU : Mengalokasikan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada : PT. INDO MEGA SENTOSA untuk jenis usaha / kegiatan di bidang J A S A guna peruntukan / keperluan mendirikan J A S A dengan HAK GUNA BANGUNAN selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 18 Desember 2002 sampai dengan tanggal 17 Desember 2032 atas tanah yang terletak di Wilayah Pengembangan SEKUPANG, Sub. Wilayah Pengembangan TANJUNG UNCANG UTARA dengan luas = 5.101 M² (Lima ribu seratus satu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Gambar Penetapan Lokasi Nomor :25020244 tanggal 08 April 2005.

- KEDUA : Dengan syarat - syarat dan ketentuan - ketentuan bahwa pemegang alokasi tersebut diatas wajib :
1. Mentaati dan mengikuti segala peraturan Perundang - undangan, dan/atau ketentuan - ketentuan yang telah ditetapkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
 2. Mentaati dan melaksanakan hak dan kewajiban serta tanggung jawabnya sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Nomor : 527 TAHUN 2010 tanggal 10 Mei 2010
- tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian - Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
- KETIGA : Setiap perubahan termasuk perluasan / pengurangan luas tanah pada lokasi sebagaimana diktum Pertama Keputusan ini hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Otorita Pengembangan Daerah Industri Batam.
- KEMPAT : Pelanggaran terhadap ketetapan yang tersebut pada diktum Kedua Keputusan ini oleh penerima alokasi tanah, akan berakibat dicabutnya Keputusan ini yang berarti pembatalan pengalokasian dan Penggunaan tanah dimaksud.
- KELIMA : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapannya, akan diadakan perubahan dan penyempurnaan seperlunya.

Ditetapkan di Batam
pada tanggal 14 Mei 2010

a.n. KETUA OTORITA PENGEMBANGAN
DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM
Prt. DEPUTI OPERASI,



H. MANAN SASMITA

**OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM
(BARELANG)**



**SURAT PERJANJIAN
PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH
ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI PADA TANAH HAK PENGELOLAAN
OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM**

NOMOR/TGL. : 527 TAHUN 2010 tanggal 10 Mei 2010

NAMA : PT. INDO MEGA SENTOSA

PERUNTUKAN : J A S A

TERLETAK DI

- WILAYAH PENGEMBANGAN : SEKUPANG**
- SUB WILAYAH PENGEMBANGAN : TANJUNG UNCANG UTARA**
- JALAN / LOKASI : BATU AJI DAPUR 12**

DIREKTORAT PENGELOLAAN LAHAN

SURAT PERJANJIAN
NOMOR 527 TAHUN 2010

TENTANG

**PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH
ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI PADA TANAH HAK PENGELOLAAN
OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM**

Pada hari ini S e n i n tanggal -- S e p u l u h bulan M e i tahun D u a r i b u di Batam ; _____

- I. OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM, berkedudukan dan berkantor pusat di Batam, Gedung BIDA, Batam Centre, P.O.BOX. 151, berdasarkan Pasal 6 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 41 Tahun 1973, yang telah dirubah beberapa kali, terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 25 Tahun 2005, Juncto Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor : 43 Tahun 1977 dan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 - VIII - 1993, dalam hal ini diwakili oleh Ir. DANIAL M. YUNUS, MM, selaku Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, berdasarkan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 32/KPTS-PEG/KA/III/2008 tanggal 28 Maret 2008, Juncto Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 22/KPTS/KA/3/2009 tanggal 24 Maret 2009, dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM, selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.

- II. PT. INDO MEGA SENTOSA, berkedudukan di Batam, didirikan dengan Akta Nomor : 3 tanggal 06 Agustus 2001, yang kemudian telah dirubah dengan Akta Nomor : 20 tanggal 27 Agustus 2002, dan terakhir dirubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor : 02 tanggal 8 Desember 2009, ketiganya dibuat dihadapan Fenny, Sarjana Hukum, Notaris di Batam, yang Anggaran Dasarnya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor : AHU-63272.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 29 Desember 2009, dimana direksi perseroannya diwakili oleh SIE A MOI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Batam, Top View Garden Blok. G - 08, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Desa / Kelurahan Balai Indah, Kecamatan Lubuk Baja, dalam jabatannya selaku Direktur, dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas PT. INDO MEGA SENTOSA, selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Perjanjian

- bahwa PIHAK PERTAMA berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 41 Tahun 1973, yang telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 25 Tahun 2005, adalah selaku pemegang Hak Pengelolaan di Wilayah P. Batam, P. Rempang, P. Galang (BARELANG) telah mengalokasikan tanah diatas Hak Pengelolaan kepada : PT. NUSANTARA CITRA LINTASINDO ----- sesuai Gambar Penetapan Nomor : 25020244 tanggal 08 April 2005, yang mana saat ini kepemilikannya telah beralih atas nama PIHAK KEDUA, berdasarkan Surat Persetujuan Otorita Batam Nomor : 926/PL/2/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, Juncto Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Nomor : 03 tanggal 09 Maret 2010, dibuat dihadapan Fenny, Sarjana Hukum, di Batam.-----
- bahwa berkenaan dengan hal tersebut diatas Para Pihak sepakat membuat Surat Perjanjian dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut : -----

LAHAN YANG DIALOKASIKAN
Pasal 1

PIHAK PERTAMA mengalokasikan lahan diatas bagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 07 / 1993 / P. Buluh, dan sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 25020244 tanggal 08 April 2005 ; -----

- a) - Terletak di : Batam -----
 - Wilayah Pengembangan : Sekupang -----
 - Sub. Wilayah Pengembangan : Tanjung Uncang Utara -----
 - Lokasi : Batu Aji Dapur 12 -----
- b) Peruntukan : J a s a -----
- c) Seluas M2 : 5.101 M² -----
- d) Dengan koordinat : -----

A.	X - 1996.05	B.	X - 2028.29	C.	X - 1952.66	D.	X - 1921.15
	Y - 14562.51		Y - 14523.63		Y - 14458.25		Y - 14501.29

Perjanjian

Pasal 2

Apabila ternyata dikemudian hari luas lahan yang dialokasikan kepada PIHAK KEDUA berdasarkan pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) c/q. Kantor Pertanahan setempat yang disaksikan oleh Kedua Belah Pihak guna keperluan Sertipikat Hak Atas Tanahnya terdapat selisih lebih / kurang dari pada sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian ini, maka dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal penetapan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) c/q. Kantor Pertanahan setempat akan diadakan perhitungan rampung untuk memperoleh jumlah tetap Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) sesuai dengan tarif yang telah diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 7 Surat Perjanjian ini. Dengan pengertian jika luas lahannya kurang, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan selisih kelebihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang telah dibayarkan.

Pasal 3

- (1) Dengan telah dialokasikannya lahan tersebut, maka segala akibat yang timbul daripadanya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menyatakan menerima akan hal ini, termasuk menanggung segala biaya pemindahan penduduk yang bermukim dilahan yang dialokasikan tanpa ijin dari PIHAK PERTAMA, serta mengosongkan lokasi dimaksud ;
- (2) Alokasi lahan sebagaimana dimaksud Pasal 1 Surat Perjanjian ini yang menjadi hak penerima dan/atau pengguna lahan adalah bidang lahan dengan elevasi/tinggi permukaan lahan sesuai grading plan yang telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA. — Segala kegiatan fisik proses pematangan lahan yang akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA / penerima / pengguna alokasi lahan antara lain berupa pemotongan, pembuangan dan/atau penimbunan lahan, harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA ;
- (3) Apabila didalam pengalokasian lahan 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 lahan tersebut terdapat bahan galian c, maka PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengambil, menggali / menambang, kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Instansi yang berwenang.

Perjanjian

PENGGUNAAN DAN PERUNTUKAN LAHAN
Pasal 4

- (1) Lahan yang telah dialokasikan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam Pasal 1, sesuai sifat dan menurut ketentuan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA, hanya dapat dipergunakan : _____

Untuk kegiatan dibidang : J a s a _____
Guna peruntukan : J a s a _____

- (2) Dalam hal terjadinya perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam, maka penggunaan dan peruntukan lahan yang dialokasikan harus sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam yang berlaku ; _____
- (3) Dalam hal perubahan peruntukan akibat dari adanya perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam, maka PIHAK KEDUA tidak dikenakan penyesuaian pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). _____

Pasal 5

- (1) Apabila terjadi perubahan peruntukan atas permintaan PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 dan 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. Permohonan tertulis dapat diajukan PIHAK KEDUA, apabila telah membayar Lunas Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 (tiga puluh) tahun dengan peruntukan semula. _____
- c. PIHAK PERTAMA dapat menyetujui permohonan PIHAK KEDUA sepanjang penambahan / perubahan tersebut masih dimungkinkan dalam lokasi sebagaimana dimaksud, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam, _____
- d. Dengan disetujuinya perubahan dan/atau penambahan jenis usaha dan/atau peruntukan tersebut oleh PIHAK PERTAMA, maka akan dibuat perubahan atas, Gambar Penetapan Lokasi (PL), Fatwa Plonologi (FP), Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) Pengalokasian dan Penggunaan Tanah sesuai dengan perubahan yang telah disetujui PIHAK PERTAMA. _____

Perjanjian

- e. PIHAK KEDUA membayar biaya-biaya berkenaan dengan penambahan dan/atau perubahan tersebut diantaranya ;-----
Membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) sesuai tambahan / perubahan peruntukan yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA.-----
Dalam hal terdapat perbedaan / selisih tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang diakibatkan adanya perubahan peruntukan lahan tersebut, maka PIHAK KEDUA harus membayar selisih Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO).-----
Apabila perubahan peruntukan lahan tersebut mengakibatkan perubahan terhadap jumlah pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang sebelumnya telah dilakukan, maka kelebihan jumlah Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA.-----
- (2) Perubahan / penambahan tersebut ditetapkan dalam Fatwa Planologi (FP) oleh PIHAK PERTAMA dan selanjutnya PIHAK KEDUA wajib mengajukan pembaharuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pada Instansi yang berwenang,-----

JANGKA WAKTU DAN STATUS HAK ATAS TANAH
Pasal 6

- (1) Dengan memperhatikan Pasal 4 Surat Perjanjian ini, pengalokasian lahan kepada PIHAK KEDUA diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun terhitung mulai tanggal 18 Desember 2002 sampai dengan tanggal 17 Desember 2032 ;-----
- (2) Guna menjamin adanya kepastian hukum tentang status hak atas tanah kepada PIHAK KEDUA diberikan Hak Guna Bangunan dan hak atas tanah tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 (Undang Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 dengan mengingat apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian ini ;-----
- (3) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui untuk jangka waktu sesuai dengan jangka waktu berlakunya hak atas tanah, berdasarkan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA ;-----
- (4) Dengan diberikannya status hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan dengan peruntukan Rumah Tinggal kepada PIHAK KEDUA tidak akan mengurangi kewajiban pemilik lahan tersebut untuk mentaati Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan rencana yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.-----


Perjanjian

II

UANG MUKA
Pasal 7

- (1) PIHAK KEDUA telah membayar Uang Muka 10% (sepuluh persen) dari nilai Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana tercantum dalam Faktur Tagihan Uang Muka Nomor : 448/FUM-PL/X/2002 tanggal 22 Oktober 2002 sebesar Rp. 106.750.000,- (Seratus enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atas nama PT. Nusantara Citra Lintasindo ; _____
- (2) Apabila terjadi pembatalan alokasi lahan kepada PIHAK KEDUA, karena PIHAK KEDUA telah wanprestasi, maka Uang Muka yang sudah dibayarkan tersebut menjadi hak PIHAK PERTAMA. _____

JAMINAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
Pasal 8

- (1) Atas pengalokasian lahan dimaksud dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan, PIHAK KEDUA telah menyerahkan Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari besarnya pembayaran Uang wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 (tiga puluh) tahun yang disetor langsung ke Rekening Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, sesuai faktur tagihan Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Nomor : 159/JB/PL/IX/2006 tanggal 27 September 2006 sebesar Rp. 4.559.018,75 (Empat juta lima ratus lima puluh sembilan ribu delapan belas rupiah tujuh puluh lima sen) atas nama PT. Nusantara Citra Lintasindo ; _____
- (2) Apabila dalam tenggang waktu sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 ayat (2) Surat Perjanjian ini dan/atau perubahannya tersebut PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya, maka Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan menjadi milik PIHAK PERTAMA, dan akan diberikan Surat Peringatan Pertama ; _____
- (3) Apabila dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Peringatan Pertama PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan menyampaikan teguran berupa Surat Peringatan Kedua ; _____
- (4) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Peringatan Kedua PIHAK KEDUA masih belum melaksanakan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan menyampaikan teguran kembali berupa Surat Peringatan Terakhir ; _____
- (5) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Peringatan Terakhir PIHAK KEDUA tetap belum melakukan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan membatalkan pengalokasian lahan dimaksud. _____

Perjanjian

II

UANG WAJIB TAHUNAN OTORITA
Pasal 9

Dengan memperhatikan Pasal 1, Pasal 4 dan Pasal 6 Surat Perjanjian ini, serta Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) oleh PIHAK KEDUA, pembayarannya dilakukan dengan cara : _____

Lunas sekaligus untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 18 Desember 2002, sampai dengan tanggal 17 Desember 2032, sebagaimana tersebut dalam pembayaran faktur tagihan Uang Wajib Tahunan (UWTO) Nomor : 795/F/PL/III/2003 tanggal 13 Maret 2003 sebesar Rp. 80.062.500,- (Delapan puluh juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) atas nama PT. Nusantara Citra Lintasindo, dan sesuai Berita Acara Pemindahan Lokasi Lahan atas nama PT. Nusantara Citra Lintasindo Nomor : BA/01/PL/LXI/2004 tanggal 01 Nopember 2004, serta sesuai pembayaran faktur tagihan Uang Wajib Tahunan (UWTO) Nomor : 1697/F/PL/VII/2006 tanggal 03 Juli 2006 sebesar Rp. 182.360.750,- (Seratus delapan puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) . _____

SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
Pasal 10

Dengan mengingat ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan dengan memperhatikan Pasal 6 ayat (1) dan (2) Surat Perjanjian ini, dalam hal tata guna peruntukan sebagaimana dimaksud Pasal 4 Surat Perjanjian ini berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dapat mengurus guna memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah dengan Persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA sesuai 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 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 9 ayat (1) Surat Perjanjian ini dan telah melaksanakan pembangunan diatas lahan tersebut ; _____
- c. PIHAK KEDUA bersedia membayar seluruh biaya-biaya yang diperlukan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional c/q. Kantor Pertanahan setempat, guna penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut ; _____
- d. Dengan adanya penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah keatas nama PIHAK KEDUA tidak berarti kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sesuai Surat Perjanjian ini berakhir, namun PIHAK KEDUA wajib melaksanakan ketentuan dalam Surat Perjanjian ini dan wajib melaksanakan ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pengalokasian lahan yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (HPL). _____

Perjanjian

II

PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIALOKASIKAN
Pasal 11

- (1) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan membuat perjanjian dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan PIHAK LAIN sebelum mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. _____
- (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 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan hal atas tanah yang diberikan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Surat Perjanjian ini, _____
 - b. PIHAK KEDUA harus memberikan permohonan tertulis alasan atau sebab-sebab peralihan dan/atau pemecahan tanah tersebut kepada PIHAK PERTAMA, _____
- (3) PIHAK PERTAMA dapat menolak memberikan persetujuan apabila tidak memenuhi persyaratan dalam ayat (2) Pasal ini ; _____
- (4) Setelah diterbitkan Surat Persetujuan Peralihan dan/atau pemecahan hak atas tanah oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA atau Pihak yang menerima peralihan wajib membayar biaya administrasi peralihan sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari jumlah Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang harus dibayar sesuai tarif yang berlaku pada saat persetujuan peralihan atas luas lahan yang dialihkan serta membayar kewajiban lainnya jika ada ; _____
- (5) Surat persetujuan yang disertai bukti-bukti pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (4) Pasal ini menjadi dasar PIHAK KEDUA atau Pihak Penerima Peralihan untuk memproses diantaranya : _____
 - a. Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang dialokasikan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (apabila sudah bersertipikat) dan/atau dihadapan Notaris (apabila belum bersertipikat), _____
 - b. Balik Nama dokumen-dokumen lahan seperti : _____
 - Gambar Penetapan Lokasi (PL), _____
 - Surat Perjanjian Pengalokasian Tanah (SPJ), _____
 - Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP), _____
 - Fatwa Planologi (FP), _____
 - Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pada Instansi yang berwenang, _____Atas nama Pihak yang menerima peralihan hak atas tanah yang dialokasikan tersebut. _____


Perjanjian ||

Pasal 12

Dalam hal PIHAK KEDUA sebagai pengembang yang mengusahakan kawasan Industri, kawasan Perumahan, Jasa, Pertokoan / Ruko, untuk memperoleh persetujuan PIHAK PERTAMA guna peralihan hak atas tanah diatas bagian tanah Hak Pengelolaan, PIHAK KEDUA sesuai Fatwa Planologi (FP), antara lain : _____

- (1) Menyelesaikan prasarana lingkungan seperti air, listrik, jalan, tempat parkir, taman dan saluran yang dipersyaratkan dalam Fatwa Planologi (FP), _____
- (2) Syarat-syarat lain sesuai dengan ketentuan / peraturan berkenaan dengan pembangunan kawasan industri, kawasan perumahan, pertokoan yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA. _____

PEMBANGUNAN PHYSIK

Pasal 13

- (1) PIHAK KEDUA wajib untuk mengurus Fatwa Planologi (FP) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PIHAK PERTAMA dan/atau Instansi yang berwenang dalam jangka waktu paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari sejak diterbitkannya Surat Perjanjian ini ; _____
- (2) PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib untuk melaksanakan pembangunan fisik bangunan secara kontinyu sampai dengan selesai, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) PIHAK KEDUA ; _____
- (3) Yang dimaksud "melaksanakan pembangunan fisik secara kontinyu sampai dengan selesai" adalah 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 / Elektrical sesuai dengan dokumen Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan time schedule yang telah disetujui sampai dengan dikeluarkannya Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) ; _____
- (4) Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat melaksanakan salah satu aktifitas dari ayat (1) dan/atau ayat (2) Pasal ini, maka pengalokasian lahan batal demi hukum dan berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Surat Perjanjian ini. _____

Perjanjian

PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK ATAS TANAH
Pasal 14

- (1) Hak Atas Tanah dapat diperpanjang atas permohonan PIHAK KEDUA dan/atau pemegang hak atas tanah setelah mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL), dengan syarat : -----
- a. setelah membayar lunas Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) perpanjangan untuk masa 20 (dua puluh) tahun berikutnya,-----
 - b. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut,-----
 - c. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak,--
 - d. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 PP 40/1996 atau Peraturan Pemerintah yang berlaku,--
 - e. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku.-----
- (2) Hak Atas Tanah dapat diperbaharui atas permohonan PIHAK KEDUA dan/atau pemegang hak atas tanah, setelah mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL), jika memenuhi syarat yang disebutkan pada ayat (1) Pasal ini, permohonan tersebut harus diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 Surat Perjanjian ini.-----

SETELAH BERAKHIRNYA HAK ATAS TANAH YANG DIALOKASIKAN
Pasal 15

- (1) Dengan memperhatikan Pasal 6 Surat Perjanjian ini pada waktu berakhirnya hak atas tanah dimaksud, baik karena jangka waktunya telah habis dan PIHAK KEDUA tidak bermaksud melanjutkan maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 17 Surat Perjanjian ini, maka :-----
- a. semua tanaman yang ada diatas bidang lahan yang dialokasikan menjadi milik PIHAK PERTAMA,-----
 - b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan lahan yang dialokasikan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini dalam keadaan baik kepada PIHAK PERTAMA dengan pengertian :-----
 - dikosongkan dari bangunan-bangunan milik PIHAK KEDUA,-----
 - PIHAK KEDUA menjamin bahwa pada saat penyerahan lahan dimaksud tidak dalam ikatan hak tanggungan / jaminan dan macam-macam sitaan, hingga berarti melepaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.-----

Perjanjian

II

- c. pengosongan bidang lahan tersebut diatas, harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak berakhirnya atau dibatalkan, dan sesudah habis jangka waktu tersebut diatas masih terdapat bangunan-bangunan dimaksud maka bangunan-bangunan tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA.-----
- (2) Disamping hal-hal tersebut diatas ayat (1) huruf (a,b, dan c) Pasal ini, kepada PIHAK KEDUA yang jangka waktu hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Surat 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 ;-----

CIDERA JANJI (WANPRESTASI)
Pasal 16

- (1) Dalam hal PIHAK KEDUA tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang disepakati oleh Kedua Belah Pihak dalam Surat Perjanjian ini, Surat Pernyataan Kesanggupan untuk menyelesaikan kewajiban selaku penerima alokasi lahan yang telah ditandatanganinya oleh PIHAK KEDUA, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Ijin Prinsip (IP), Faktur Tagihan Uang Muka, Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), Pembangunan Physik, serta ketentuan-ketentuan lain yang diterbitkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berkaitan dengan pengalokasian lahan, maka kesempatan menggunakan lahan menjadi gugur yang berakibat batal demi hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Perjanjian ini ;-----
- (2) Dalam hal pembatalan pengalokasian sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, Para pihak sepakat bahwa pembatalan tersebut tanpa harus dimintakan kepada Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), cukup dibuktikan dengan adanya Wanprestasi.-----

AKIBAT PEMBATALAN
Pasal 17

- (1) Akibat dari pembatalan sebagaimana dimaksud Pasal 17 perjanjian ini :-----
- a. Dibatalkannya Ijin Prinsip (IP), Surat Perjanjian (SPJ), Surat Keputusan (SKEP) Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah dan/atau dokumen lainnya yang telah diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA yang berarti membatalkan pengalokasian lahan kepada PIHAK KEDUA,-----

Perjanjian

FORCE MAJEURE
Pasal 19

- (1) 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) ;-----
- (2) Dalam hal timbul force majeure, masing-masing PIHAK memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 3 x 24 Jam.-----

PERSELISIHAN
Pasal 20

- (1) Setiap perselisihan yang timbul dari dan/atau ada hubungannya dengan Surat Perjanjian ini akan diusahakan penyelesaiannya secara musyawarah mufakat terlebih dahulu. Apabila secara musyawarah mufakat tidak tercapai, maka Kedua Belah Pihak memilih untuk diselesaikan dihadapan Pengadilan Negeri Batam di Batam.-----
- (2) Mengenai Surat Perjanjian ini dan segala akibatnya Kedua Belah Pihak memilih tempat kedudukan yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di Batam.-----

PENUTUP
Pasal 21

- (1) Ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat yang mengikat Kedua Belah Pihak sebelum Surat Perjanjian ini ditandatangani tetap berlaku, sepanjang isinya tidak bertentangan dan/atau tidak menyimpang dari Surat Perjanjian ini ;-----
- (1) Apabila salah satu Pasal atau kalimat didalam Surat 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 Surat 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 dalam Bahasa Asing lainnya ;-----

Perjanjian

II

- (4) Hal-hal yang mungkin timbul dan belum diatur dalam Surat 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 Surat Perjanjian ini, maka akan diadakan perubahan dan/atau penyempurnaan sebagaimana mestinya.-----

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) diatas kertas yang bermeterai cukup, dan masing - masing mempunyai kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh KEDUA BELAH PIHAK pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut diatas.-----

Dengan telah ditandatanganinya Surat Perjanjian ini, maka Surat Perjanjian Nomor : 214/SPJ/KD-AT/LI/IV/2007 tanggal 16 April 2007 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian – Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas nama PT. NUSANTARA CITRA LINTASINDO, dinyatakan tidak berlaku lagi.-----

PIHAK KEDUA
PT. NUSANTARA CITRA LINTASINDO
Direktur,



PT. INDO NAGA SENTOSA

SIE A MOI

PIHAK PERTAMA
OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH
INDUSTRI PULAU BATAM
DIREKTUR PENGELOLAAN LAHAN



DANIAL M. YUNUS



MENTERI DALAM NEGERI

PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI

NOMOR 1 TAHUN 1977

TENTANG

TATA CARA PERMOHONAN DAN PENYELESAIAN PEMBERIAN HAK ATAS BAGIAN-BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN SERTA PENDAFTARANNYA.

MENTERI DALAM NEGERI,

- Menimbang :
- a. bahwa meningkatnya pembangunan di segala bidang memerlukan penyediaan tanah yang sudah dipersiapkan secara berencana berdasarkan azas-azas pemanfaatan tanah secara seimbang, serasi, optimal dan lestari.
 - b. bahwa untuk keperluan tersebut telah disediakan landasan hukumnya berupa penguasaan tanah dengan hak pengelolaan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974, tentang Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan, yo Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, tentang Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negar dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya.
 - c. bahwa untuk pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974, perlu diatur lebih lanjut tata cara pengajuan permohonan dan penyelesaian pemberian haknya.

- Mengingat :
1. Tap MPR-R.I. No. IV/MPR/1973;
 2. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 No. 104);
 3. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;
 4. Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961;
 5. Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966;
 6. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972;
 7. Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 yo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973;
 8. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973;
 9. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975.

MEMUTUSKAN

Menetapkan: Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

BAB I
PENGERTIAN HAK PENGELOLAAN

Pasal 1

Yang dimaksud dengan "Hak Pengelolaan" dalam Peraturan ini adalah:

- (1) Hak pengelolaan, yang berisi wewenang untuk:
 - 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 pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1965 tentang "Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya" yang memberi wewenang sebagaimana tersebut dalam ayat 1 di atas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya.

BAB II

**TATA CARA PERMOHONAN HAK MILIK, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI
SERTA PENYELESAIANNYA ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARIPADA TANAH
HAK PENGELOLAAN.**

Bagian Pertama

**Permohonan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai atas bagian-bagian tanah
hak pengelolaan untuk pembangunan dan pengembangan wilayah pemukiman.**

Pasal 2

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah permukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah 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 ke tiga yang bersangkutan.
- (2) Perjanjian termasuk dalam ayat (1) pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai:
 - 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.

Pasal 4

- (1) Permohonan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai diajukan oleh pihak ketiga yang memperoleh penunjukan/penyerahan tersebut pada pasal 2 dengan perantara pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.
- (2) Pemegang hak pengelolaan berkewajiban untuk melengkapi berkas-berkas permohonan tersebut dan meneruskannya kepada Menteri Dalam Negeri/Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, disertai usul-usul tentang syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak.
- (3) Permohonan tersebut dalam ayat (2) pasal ini diajukan dan diselesaikan menurut tata cara dan wewenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972, dengan memperhatikan peraturan perundangan Agraria yang berlaku.
- (4) Selain memenuhi kewajibannya terhadap pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan, penerima hak berkewajiban membayar biaya administrasi kepada Kantor Bendahara Negara dan sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform serta biaya pendaftaran tanah sebagai yang disebutkan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1/1975.

Pasal 5

Hubungan hukum antara Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah hak pengelolaan yang telah diberikan kepadanya, tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

Pasal 6

Hak milik, hak guna bangun dan hak pakai termasuk dalam pasal 2 di atas, tunduk pada ketentuan-ketentuan tentang hak-hak tersebut, sebagaimana termuat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengenai hak-hak itu serta syarat-syarat khusus yang tercantum di dalam surat perjanjian yang dimaksud dalam pasal 3.

Bagian Kedua

Permohonan hak guna bangunan atau hak pakai atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan untuk pembangunan dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata.

Pasal 7

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi, Badan/Badan Hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk pembangunan, dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Pasal 8

Tata cara penyerahan penggunaan tanah dan syarat-syaratnya, serta tata cara permohonan hak atas tanah dan penyelesaiannya, sebagaimana diatur di dalam pasal 3 dan 4, demikian pula ketentuan pasal 5, mutatis mutandis berlaku bagi penyerahan penggunaan tanah dan syarat-syaratnya serta permohonan hak dan penyelesaiannya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 7.

Pasal 9

Hak guna bangunan dan hak pakai termaksud dalam pasal 7 tunduk pada ketentuan-ketentuan tentang hak-hak tersebut, sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengenai hak-hak itu serta syarat-syarat khusus yang tercantum di dalam surat perjanjian yang dimaksudkan dalam pasal 3 dan 8.

Bagian Ketiga

Hak pengelolaan setelah berakhirnya hak yang diberikan kepada pihak ketiga

Pasal 10

Setelah jangka waktu hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 dan pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

BAB III

HAK PENGELOLAAN UNTUK KEPERLUAN LAIN

Pasal 11

Terhadap tanah-tanah untuk keperluan Lembaga, Instansi Pemerintah atau Badan/Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang bergerak dalam kegiatan-kegiatan usaha sejenis dengan Perusahaan Industri dan Pelabuhan yang diberikan dengan hak pengelolaan dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 sampai dengan pasal 10, yang ditegaskan di dalam surat keputusan pemberian hak pengelolaan yang bersangkutan.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, maka Peraturan ini akan dimuat di dalam Tambahan Lembaran Negara R.I.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 17 Februari 1977

MENTERI DALAM NEGERI,

ttd.

(Amirmachmud)

CATATAN :

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 41 TAHUN 1973
TENTANG
DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk meningkatkan dan memperlancar pelaksanaan pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dipandang perlu untuk meninjau kembali serta menyempurnakan pengaturan Pulau Batam sebagai Daerah Industri sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden Nomor 74 tahun 1971.

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 ;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403) ;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1972 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1972 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2985) ;

Dengan mencabut Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971.

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM.

**BAB I
KEDUDUKAN**

Pasal 1

- (1) Pulau Batam yang termasuk dalam wilayah Daerah Tingkat I Propinsi Riau, ditetapkan sebagai Daerah Industri, selanjutnya didalam Keputusan Presiden ini disebut Daerah Industri Pulau Batam ;
- (2) Sehubungan dengan apa yang ditetapkan dalam ayat (1) pasal ini, maka seluruh wilayah Pulau Batam merupakan lingkungan kerja Daerah Industri Pulau Batam.

BAB II KELEMBAGAAN, TUGAS, DAN SUSUNAN

Pasal 2

Pembinaan, pengendalian dan pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam masing-masing diselenggarakan oleh dan dipertanggungjawabkan kepada :

- a. Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam ;
- b. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
- c. Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam, masing-masing dengan tugas dan tanggungjawab seperti ditetapkan dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 5 Keputusan Presiden ini.

Pasal 3

Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam

- (1) Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam mempunyai tugas sebagai berikut:
 - a. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijaksanaan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam yang dilakukan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
 - b. Mensinkronisasikan kebijaksanaan Instansi-instansi Pemerintah yang berhubungan dengan pengembangan Pulau Batam ;
 - c. Memberikan petunjuk-petunjuk pelaksanaan kepada Otorita Pengembangan Pulau Batam mengenai pengembangan Pulau Batam sebagai Daerah Industri sesuai dengan kebijaksanaan umum Pemerintah dibidang pembangunan.
- (2) Susunan Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam terdiri dari ;
 1. Menteri Negara Ekonomi, Keuangan dan Industri/Ketua BAPPENAS sebagai Ketua merangkap Anggota.
 2. Menteri Dalam Negeri, sebagai Anggota ;
 3. Menteri Keuangan, sebagai Anggota ;
 4. Menteri Perdagangan, sebagai Anggota ;
 5. Menteri Perindustrian, sebagai Anggota ;
 6. Menteri Perhubungan, sebagai Anggota ;
 7. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal, sebagai Anggota ;
 8. Gubernur Kepala Daerah Propinsi Riau, sebagai Anggota ;
- (3) Dalam melaksanakan tugasnya Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam bertanggung jawab kepada Presiden.

Pasal 4

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

- (1) Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah penguasa yang bertanggungjawab atas pengembangan pertumbuhan Daerah Industri Pulau Batam dan mempunyai tugas sebagai berikut :
 - a. Mengembangkan dan mengendalikan Pembangunan Pulau Batam sebagai suatu Daerah Industri ;
 - b. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan pengalih-kapalan (transshipment) di Pulau Batam ;
 - c. Merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusaha instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya ;
 - d. Menampung dan meneliti permohonan izin 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.
- (2) Susunan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam terdiri dari:
 - a. Seorang Ketua ;
 - b. Seorang Wakil Ketua ;
 - c. Seorang Sekretaris ;
- (3) Dalam pelaksanaan tugasnya, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dibantu oleh suatu team-assistensi yang terdiri dari unsur-unsur.
 - a. Departemen Keuangan (Direktorat Jendral Pajak dan Direktorat Jendral Bea dan Cukai) ;
 - b. Departemen Perhubungan (Direktorat Jendral Perhubungan Laut) ;
 - c. Departemen Perdagangan (Direktorat Jendral Perdagangan) ;
 - d. Departemen Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Koperasi (Direktorat Jendral Pembinaan dan Penggunaan Tenaga Kerja) ;
 - e. Departemen Dalam Negeri (Direktorat Jendral Aggraria) ;
 - f. Departemen Kehakiman (Direktorat Jendral Imigrasi) ;
- (4) Dalam pelaksanaan tugasnya, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bertanggungjawab kepada Presiden ;
- (5) Dalam pelaksanaan tugasnya sehari-hari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam menerima dan mengindahkan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Dewan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 5

Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam.

- (1). Untuk menyelenggarakan pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam dibentuk suatu badan usaha milik Negara dalam bentuk Perusahaan Perseroan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Dagang Stbl. 1847 : 23 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1969 ;
- (2). Pembentukan Perusahaan Perseroan tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan tersendiri ;

BAB III PERUNTUKAN DAN PENGGUNAAN TANAH

Pasal 6

- (1). Peruntukan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya, yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan Pulau Batam, didasarkan atas suatu rencana tata-guna tanah dalam rangka pengembangan Pulau Batam menjadi Daerah Industri ;
- (2). Hal-hal yang bersangkutan dengan pengurusan tanah di dalam wilayah Daerah industri Pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang agraria, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
 - b. Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk ;
 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut ;
 2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya ;
 3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria ;
 4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Pasal 7

- (1). Apabila diperlukan untuk melakukan kegiatan-kegiatan bagi pengembangan Pulau Batam sebagai Daerah Industri, maka atas usul Otorita Pengembangan

Daerah Industri Pulau Batam wilayah-wilayah tertentu di dalam Daerah Industri Pulau Batam dapat ditetapkan sebagai Wilayah-wilayah Usaha Bonded Warehouse sebagaimana dimaksudkan, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1972 ;

(2). Penyelenggara pengurusan dan pengusahaan Wilayah-wilayah Usaha Bonded Warehouse di Daerah Industri Pulau Batam seperti yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan oleh Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam.

BAB IV PEANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN

Pasal 8

(1). Pengangkatan dan pemberhentian Ketua dan Anggota Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam dilakukan oleh Presiden ;

(2). Pengangkatan dan pemberhentian Ketua dan Wakil Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dilakukan oleh Presiden.

(3). Sekretaris Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diangkat dan diberhentikan oleh Ketua Otorita ;

(4). Anggota-anggota Team Assistensi Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tersebut pada Pasal 4 ayat (3) Keputusan Presiden ini diangkat dan diberhentikan oleh Ketua Otorita atas usul Menteri/Kepala Departemen yang bersangkutan.

BAB V KETENTUAN LAIN- LAIN

Pasal 9

Perincian tugas dan tata-kerja Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam dan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diatur lebih lanjut oleh Ketua masing-masing yang bersangkutan.

**BAB VI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 10

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 22 Nopember 1973
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

SOEHARTO
JENDERAL TNI