

## TINJAUAN YURIDIS KAVLING SIAP BANGUN DI KOTA BATAM

Padrisan Jamba<sup>1</sup>, Irene Svinarky<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Kota Batam yang merupakan salah satu kota yang aturannya sedikit berbeda dengan Kota yang lain di Indonesia tentang prosedur permohonan administratif pendaftaran kepemilikan lahan, namun untuk izin pengalokasian lahan masih dipegang oleh Badan Pengusaha Batam yang disingkat dengan BP Batam. Di Kota Batam pemberian KSB sebenarnya diberikan kepada warga dikarenakan berbagai hal. Untuk mendapatkan KSB masyarakat perlu memenuhi prosedurnya terlebih dahulu. Hal inilah yang membuat penulis tertarik mengambil judul Tinjauan Yuridis Kaveling Siap Bangun di Kota Batam. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui Kaveling Siap Bangun boleh dimiliki oleh pengguna lahan (masyarakat umum) di Kota Batam. Metode Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif di dalamnya juga diperbolehkan penggunaan analisis ilmiah ilmu-ilmu lain (termasuk ilmu empiris) untuk menjelaskan fakta-fakta hukum yang diteliti dengan cara kerja ilmiah serta cara berfikir yuridis (*juridical danken*). Pengambilan Data yang digunakan adalah dengan menggunakan data sekunder, dimana teknik dokumentasi dan pencatatan dengan melalui sistem file. Adapun Hasil Penelitian Kaveling Siap Bangun di Kota Batam boleh dimiliki oleh orang pribadi, tetapi pemberian KSB tersebut dapat diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang mendapatkannya sedangkan masyarakat yang mendapatkan kaveling tersebut masih ada yang belum membangun kaveling padahal ketentuannya dalam perjanjian sementara yang disepakati oleh pemohon dengan Badan Pengusaha Batam si pemohon harus segera membangun bangunan di atas tanah tersebut.

**Kata Kunci:** Tanah; Kaveling Siap Bangun (KSB); Kota Batam.

### ABSTRACT

*Batam City, which is one of the cities whose rules are slightly different from other cities in Indonesia, is about administrative procedures for land ownership registration, but for permits to allocate land, it is still held by the Batam Entrepreneurs Agency, abbreviated as BP Batam. In Batam City, the provision of KSB is actually given to residents due to various things. To get KSB the community needs to fulfill the procedure first. This is what makes the writer interested in taking the title of Juridical Review of Ready-to-Build Courts in Batam City. The purpose of this paper is to find out that the Ready-to-Build plot can be owned by land users (general public) in Batam City. The legal research method used in this study is normative legal research. Normative research in it is also permitted to use scientific analysis of other sciences (including empirical science) to explain the legal facts examined by scientific work and juridical thinking (danken juridical). Retrieval Data used is by using secondary data, where documentation and recording techniques are through the file system. The Research Result for Ready-to-Build Plots in Batam City may be owned by individuals, but the provision of KSB can be given to the community. People who get it while the people who get the plot still have not built a plot even though the provisions in the temporary agreement agreed upon by the applicant with the Batam Entrepreneurial Agency the applicant must immediately build a building on the land.*

**Keywords:** Land; Build Ready Plot (KSB); Batam City.

<sup>1</sup> Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Sosial Dan Humaniora, Universitas Putera Batam. Email: padri\_themasterlaw@yahoo.

<sup>2</sup> Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Sosial Dan Humaniora, Universitas Putera Batam. Email: Irene.svinarkysh.mkn@gmail.com

## I. PENDAHULUAN

Letak dari suatu wilayah memiliki pengaruh besar terhadap perekonomian dan juga perkembangan dari masyarakat yang tinggal di daerah tertentu. Masyarakat yang tinggal di wilayah yang berada di Indonesia memiliki keanekaragaman budaya, bahasa, peraturan daerah dan juga masih banyak keanekaragaman lainnya. Keanekaragaman yang ada di Indonesia juga terbentuk beberapa peraturan daerah yang dibuat oleh masing-masing daerah di Indonesia dikarenakan kekuasaan Pemerintah pusat telah diberikan penugasan ataupun pendelegasian tugas ke pemerintah daerah. Adanya pendelegasian ataupun penugasan tersebut menjadikan pemerintah daerah dapat membuat aturannya sendiri, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan aturan hukum yang berada di atasnya. Salah satu daerah yang mempunyai aturan yang berbeda dari tempat lainnya di Indonesia adalah Kota Batam. Kota Batam terletak di Kepulauan Riau. Kota Batam sering disebut juga Pulau Batam mempunyai luas 415 Km<sup>2</sup> (41.500 Ha) dan terletak di 20 Km dari negara Singapura<sup>3</sup>, dimana luasnya tersebut dapat dilihat di website yang dikelola oleh Bp Batam Di Kota Batam. Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah merupakan bagian yang menjadi kepentingan utama bagi mereka. Kepentingan utama yang dimaksud di sini adalah masyarakat tersebut sangat membutuhkan tanah sebagai tempat melangsungkan kehidupan dan juga mendirikan tempat tinggal. Kepentingan utama tersebut masih dapat ditemukan dimasyarakat yang tinggal di rumah-rumah yang belum memiliki sertipikat.

Menurut etimologis yang diambil dari Kamus Bahasa Indonesia: frasa “kepentingan umum” terdiri dari dua kata, yakni “kepentingan” dan “umum”. Asal kata kepentingan berasal dari akar kata “penting” yang mengandung kalimat dibutuhkan, sebenarnya yang lebih ditekankan adalah “dibutuhkan”. Kata “umum” mengandung pengertian “keseluruhan”, untuk siapa, masyarakat luas dan lazim<sup>4</sup>. Kepentingan masyarakat yang besar terhadap tanah, masih perlu disosialisasikan oleh Kantor Pertanahan kepada masyarakat karena masyarakat tidak semua masyarakat memiliki pengetahuan yang luas terhadap tanah di Indonesia. Masih kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap tanah dapat dilihat masih banyak ditemukan kurangnya

---

<sup>3</sup> Website: [bpbatam.go.id](http://bpbatam.go.id). dikutip di tanggal 30 Mei 2018

<sup>4</sup> Tim Pusat Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi keempat, Pusat Bahasa, Jakarta dalam bukunya dalam buku Benhar Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2017, hlm. 156.

kepedulian masyarakat terhadap hukum sebagai aturan yang mengatur. Meskipun begitu, dalam hal ini tidak semua masyarakat yang tidak mengerti akan hukum, tetapi masih banyak juga masyarakat yang sudah mengerti produk hukum yang berlaku di Indonesia karena hukum itu dibuat agar digunakan untuk mentertibkan masyarakat.

Manfaat tanah dikelola oleh pemerintah untuk memenuhi hak demi kesejahteraan manusia, oleh karena itu untuk memiliki tanah di Indonesia, harus diperhatikan hukum yang mengatur berdasarkan ketentuan baik dari aturan yang berlaku secara umum ataupun aturan yang berlaku khusus. Dasar ketentuan hukum dari kepemilikan bumi apabila dilihat dari hirarki perundang-undangan dimulai dari Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 5 ayat (2) yang berbunyi: Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya<sup>5</sup>. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat<sup>6</sup>. Mohammad Yamin memberikan pendapat bahwa menguasai termasuk mengatur dan menyelenggarakan terutama untuk memperbaiki dan mempertinggi produksi dengan mengutamakan koperasi<sup>7</sup>. Adapun menurut Notonagoro bahwa istilah dikuasai dan dipergunakan adalah dua hal yang berbeda. Dipergunakan itu sebagai tujuan dari pada dikuasai, sehingga itu tampaknya dua hal yang tidak ada sangkut patutnya dalam hubungan sebab akibat<sup>8</sup>.

Wewenang Negara lebih bersumber kepada penguasaan tanah oleh Negara, hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA lebih menjelaskan mengenai wewenang dari hak menguasai Negara. Namun, di dalam Pasal 11 UUPA lebih memuat prinsip melindungi masyarakat ekonomi lemah terhadap masyarakat ekonomi kuat. Golongan masyarakat yang ekonominya lemah bisa merupakan warga negara asli maupun keturunan asing, begitu juga sebaliknya. Dilihat dari peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, maka negara juga mengatur kepemilikan berdasarkan hak-hak atas tanah yang tepatnya di atur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ini berbunyi: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, hak-hak lain yang

<sup>5</sup> Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Jakarta: Sekretariat Jendral MPR RI, 2014, Cetakan 13, hlm. 45.

<sup>6</sup> Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, *Id. at.* hlm. 6.

<sup>7</sup> Moh Yamin, *Proklamasi Dan Konstitusi*, Jakarta: Djambatan, 1954, hlm. 42. dalam buku Nuruz Zaman, Politik Hukum Pengadaan Tanah, Bandung: Refika Aditama. 2016. hlm. 77.

<sup>8</sup> Nuruz Zaman, Politik Hukum Pengadaan Tanah, Bandung: Refika Aditama. 2016. hlm. 77.

tidak termasuk di dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan perundang-undangan, serta hak-hak yang sifatnya sementara<sup>9</sup>. Hak Atas Tanah di Kota Batam tidak terlepas dari juga dari Peran Badan Pengusaha Batam sebagai Pengelola Lahan. Dulunya Badan Pengusaha Batam memiliki peran dalam pembebasan Lahan di Kota Batam. Pemberian kekuasaan dalam Pengelola Lahan kepada Badan Pengusaha Batam tercantum di dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Status Pulau Batam menjadi Daerah Industri.

Batam sebagai kawasan bebas dan juga pelabuhan bebas termasuk ke dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang pembentukannya dengan Peraturan Pemerintah. Di Kota Batam untuk izin pengalihan lokasi harus diajukan terlebih dahulu ke Badan Pengusaha Batam, meskipun untuk pendaftaran tanahnya dan melakukan pengurusan sertipikat, masyarakat tetap berurusan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran Tanah dalam penerbitan sertipikat telah ditetapkan di Pasal 19 UUPA. Dimana Pasal 19 UUPA merupakan pasal yang lebih memperjelas dalam penerbitan sertipikat untuk mendapatkan kepastian hukum. Pasal 19 UUPA ini diperkuat dengan aturan turunannya yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya kepastian hukum ini sangat diperlukan sekali oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang tinggal di Kota Batam. Setelah Badan Pengusaha Batam yang disebut dengan BP Batam atau nama lainnya dikenal dengan Otorita Batam mempunyai produk hukum sendiri. Produk hukum yang dikeluarkan oleh BP Batam adalah Perka. Perka yang dikeluarkan oleh BP Batam dijalankan sebagai kepastian hukum dan telah dilaksanakan di masyarakat Kota Batam. Pengalokasian lahan di Kota Batam dapat diberikan berupa: KSB, Perusahaan Pengembangan Rumah, dan lain-lain. DPD Rei Khusus Batam mengatakan bahwa: KSB yang tidak dibangun juga dapat dialokasikan lagi kepada pengembang yang memang mau bersedia membangunnya. KSB yang awalnya diberikan kepada masyarakat yang belum memiliki rumah, tetapi terkadang masyarakat masih banyak yang menyalahgunakan dan dibisniskan dari orang- perorangan<sup>10</sup>.

#### **a. Pengertian Agraria**

Adapun pengertian dari Agraria menurut Pasal 1 ayat (2) berbunyi Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah

<sup>9</sup> Kurniaati Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan " Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*, Cetakan Kesatu, PT. Ravika Aditama. 2016, hlm. 49.

<sup>10</sup> Website <https://batam.pos.co.id/2018/04/26/ksb-tak-dibangun-segera-ditarik/>, Kamis 26 April 2018 pukul 18.06 WIB, dikutip 8-9-2018

Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional, (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)<sup>11</sup>. Adapun menurut Pasal 1 ayat (4) pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pada tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dalam arti sempit agrarian merupakan tanah pertanian yang dipertentangkan dengan istilah tanah pemukiman, tanah perkotaan. Lebih sempit lagi pengertian agrarian lebih diarahkan sebagai masalah pemecahan dan pembagian (distribusi tanah)<sup>12</sup>.

Menurut Irene Svinarky (sebagai penulis jurnal) memberikan pendapatnya tentang agraria dalam arti sempit yaitu “suatu wilayah adalah daerah yang luas yang berkaitan dengan tanah serta benda-benda yang ada dan akan ada di atasnya dimana tidak terlepas dari kekuasaan pemerintah tanpa mengesampingkan aturan yang berlaku di Indonesia.”

Dalam arti Luas, pengertian agrarian merupakan sesuatu yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana pengertian agrarian yang diberikan oleh UUPA, karena yang diatur tidak saja tanah dalam pengertian lapisan permukaan bumi, tetapi juga berkaitan dengan tubuh bumi itu sendiri<sup>13</sup>. Tanah adalah bagian terluar dari kulit bumi, sementara itu pengaturan pembatasan pemilikan, penguasaan tanah dan bangunan terdapat dua alternatif pendekatan yang dapat dipilih sebagai solusi di dalam penyelesaian masalah. Pendekatan pertama bersifat yuridis semata yang akan dikenakan sanksi secara langsung terhadap pelanggaran larangan yang telah ditentukan. Pendekatan kedua adalah pendekatan mengenai cara pemberian sanksi secara tidak langsung.

Berdasarkan pengertian agrarian di atas tujuan pokok yang ingin tercapai dengan adanya UUPA, yaitu:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka yang adil dan makmur;
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan<sup>14</sup>.

## **b. Teori Agraria**

1. Di dalam Agraria teori yang digunakan adalah Teori Perlindungan dari Kepentingan Hukum. Menurut Soetjipto Raharjo Teori Perlindungan Hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan

<sup>11</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika. 2010, hlm. 343.

<sup>12</sup> Nurus Zaman, *Op. Cit.* hlm. 3

<sup>13</sup> Nurus Zaman, *ibid*

<sup>14</sup> Supriadi, *Op. Cit.* hlm. 3.

pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum<sup>15</sup>. Teori Perlindungan dari Kepentingan Hukum dari Pendapat Pemerintah Belanda adalah bahwa di bawah hukum Internasional, suatu negara dengan secara sah dapat melaksanakan yurisdiksi di laut lepas untuk melindungi kepentingan tertentu<sup>16</sup>.

Aslan Noor yang diambil dalam [maspurba.wordpress.com](http://maspurba.wordpress.com) teori kepemilikan ataupun pengalihan kepemilikan secara perdata atas tanah dikenal empat teori, yaitu:<sup>17</sup>

1. Hukum Kodrat, menyatakan dimana penguasaan benda-benda yang ada di dunia merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia.
2. *Occupation Theory*, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan
3. *Contract Theory* dimana diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah
4. *Creation Theory*, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperbolehkan karena hasil kerja dengan cara membukakan dan mengusahakan tanah.

### c. Hak Menguasai Oleh Negara

Dalam perkembangannya penguasaan tanah yang semula tercermin pada hak memiliki negara dan mementingkan kepentingan pribadi dan penguasa, mengalami perubahan secara substansial yaitu menjadi hak menguasai negara. Hak menguasai negara atas tanah berorientasi semata-mata untuk kemakmuran rakyat<sup>18</sup>. Tanah merupakan bagian pokok yang utama bagi seluruh masyarakat oleh karena itu semestinya tanah tersebut dikuasai negara. Tanah dikuasai negara artinya tidak harus dimiliki oleh negara, negara memiliki hak menguasai tanah melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus (*regelen en besturen*)<sup>19</sup>. Negara berwenang mengatur dalam penyelenggaraan peruntukan, penggunaan persediaan, dan pemeliharaan. Selain itu juga negara berwenang menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai (bagian dari bumi), air dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa<sup>20</sup>.

<sup>15</sup> Raharjo, Soetjipto. *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Bandung: Alumni. 1983. hlm. 121.

<sup>16</sup> Supriadi, *Op. Cit.* hlm. 331.

<sup>17</sup> Sampe L Purba. 2016, [wordpress.com](http://wordpress.com) Kepastian Hukum Atas Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah, Studi Kasus Atas Sengketa Tanah Meruya Selatan, dikutip tanggal 12 November 2018

<sup>18</sup> Nuruz Zaman, *Op. Cit.* hlm. 74

<sup>19</sup> Nuruz Zaman. *Id.at.* hlm. 75

<sup>20</sup> Nuruz Zaman. *Id.at.* hlm. 76.

Di Kota Batam sejak keluarnya Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, sesuai dengan Pasal 6 (2) huruf a berbunyi: Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada hak 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 atau ganti rugi dan uang wajib tahunan

Di Dalam Pasal 1 ayat (1) Perka Nomor 1 Tahun 2018 berbunyi bahwa BP Batam adalah Badan yang mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Batam. Di ayat 3 nya yang dimaksud dengan Uang Wajib Tahunan yang selanjutnya disingkat dengan UWT adalah uang pemasukkan atas penggunaan Lahan yang harus dibayarkan oleh Pengguna Lahan kepada Badan Pengusaha Batam. Badan Pengelolaan Lahan berhak mengeluarkan SKEP bagi si pemohon tanah, dimana SKEP yang dimaksud adalah surat keputusan yang menetapkan persetujuan/penolakan/pembatalan Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi yang ditandatangani oleh Kepala atau Pejabat Badan Pengusaha Batam yang mendapat pelimpahan. Dalam Pasal 1 ayat (19) yang dimaksud dengan Perumahan Kaveling Siap Bangun selanjutnya yang disingkat dengan KSB merupakan kawasan yang ditetapkan dengan fungsi kawasan perumahan yang tidak bersusun direncanakan oleh Badan Pengusahaan Batam dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta jaringan lingkungannya untuk kepentingan pemindahan penduduk sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan. Di Perka Nomor 1 Tahun 2018 Pasal 4 ayat (1) dan ayat (3) berbunyi (1) Tarif Layanan Perpanjangan Alokasi Lahan yang dikenakan adalah tarif Layanan yang berlaku saat jatuh tempo penggunaan Lahan, dengan ketentuan permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan diajukan paling cepat 10 (sepuluh) tahun dan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa berlaku penggunaan Lahan. Ayat (3) Persentase kenaikan Tarif Layanan Perpanjangan Alokasi Lahan untuk periode tahun 2019 dan seterusnya ditetapkan sebesar 4% per tahun.

Dasar Hukum yang berkaitan dengan Otorita Batam dapat penulis jabarkan sebagai

berikut, tetapi dasar hukum ini ada juga yang tidak berlaku lagi semenjak digantinya aturan atau adanya terjadi perubahan aturan.

“Perka merupakan singkatan dari peraturan yang dikeluarkan Badan Pengusaha Batam telah beberapa kali dikeluarkan, terbitnya Perka tersebut juga tidak terlepas dari aturan-aturan, antara lain:

1. Wujud dari perlindungan hukum yang diberikan pemerintah dari aturan yang telah dibahas di atas dimana dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 251, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4053), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagang Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesian Nomor 4775).
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Satuan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>21</sup>.
6. Pendaftaran Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu

---

<sup>21</sup> *Kitab Undang-Undang Agraria Dan Pertanahan, Op. Cit*, hlm. 271.



sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang di samping untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana yang disebutkan di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5195);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5195);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793);
10. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 127);
11. Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
13. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2014 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengusahaan Kawasan

- Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2014 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
14. Keputusan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 146 Tahun 2017 tentang Pemberhentian Kepala, Wakil Kepala, dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Penetapan serta Pengangkatan Kepala dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
  15. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 5 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Unit Kerja Dibawah Anggota/Deputi di lingkungan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 22 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 5 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Unit Kerja di bawah Anggota/ Deputi di Lingkungan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
  16. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 tentang Jenis Tarif Layanan pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
  17. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Batam Nomor 1 Tahun 2018 tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

18. Peraturan Kepala Badan Pengesahan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 17 Tahun 2017 tentang Penyelesaian”

Badan Pengusaha Batam menjalankan kewajibannya untuk memberikan pelepasan hak sesuai dengan syarat yang diatur di dalam Perka Nomor 27 Tahun 2017, yaitu Pasal 38 ayat (1) berbunyi: Setiap Pengguna Lahan harus memenuhi kewajiban sebagai berikut: a. Memelihara tanda batas lahan yang diberikan; b Menggunakan bidang tanah secara optimal dan melaksanakan pembangunan di atas Lahan sebagaimana ditentukan dalam PPL (Pembangunan Pada Lahan.) sesuai dengan peruntukan penggunaan lahan. Pengguna lahan juga harus memenuhi kewajibannya yang telah disepakati di dalam surat perjanjian yang dikeluarkan oleh Otorita dalam penggunaan lahan. Adapun larangan yang harus dipatuhi oleh pengguna lahan yang mengajukan permohonan kepada BP Batam terdapat di dalam Pasal 39 ayat (1) Pengguna Lahan tidak dapat mengalihkan, menjual, menukar, menghibahkan, membebani dengan Hak Tanggungan, memasukkan lahan sebagai penyertaan modal dalam perusahaan (inbreng) dan atau perbuatan pemindahan hak lainnya, dengan alasan dan cara apapun tanpa persetujuan tertulis dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.

Oleh karena itu rumusan masalah yang dapat dikaji dalam tulisan ini adalah sebagai berikut: Apakah Kaveling Siap Bangun boleh dimiliki oleh pengguna lahan atau (masyarakat umum) di Kota Batam?

Tujuan dari tulisan ini dibuat dikarenakan banyak sekali masyarakat yang belum mengenal tentang kepemilikan tanah di Kota Batam. Selain itu juga tulisan ini juga memberikan pengetahuan bagi masyarakat yang ingin ke Batam untuk berinvestasi, agar lebih memahami kondisi Kota Batam yang berbeda dengan kota lainnya di Indonesia. Apalagi mengenai tanah, dimana untuk kepemilikan tanah dapat diajukan permohonan terlebih dahulu ke Badan Pengusaha Batam atau BP Batam. Selain itu, berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan bukti kepemilikan, tetapi UWTO juga wajib dibayar ke BP Batam.

Hal inilah yang merupakan tugas pemerintah untuk menjalankan perannya dalam membantu masyarakat yang ingin mempunyai tempat tinggal di Kota Batam. Tempat tinggal yang akan didirikan di Kota Batam, terlebih dahulu pemiliknya harus melakukan persiapan

untuk melengkapi persyaratan perumahan, karena berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Daerah Industri Pulau Batam di dalam Pasal 4 ayat (1) Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bertanggung jawab atas pengembangan, pertumbuhan Daerah Industri Pulau Batam dan mempunyai tugas sebagai berikut: a. mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri; b. merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusaha 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.

Banyak orang-orang yang berasal dari luar Kota Batam baik dengan berbagai tujuan, dengan tulisan ini dapat memperimbangkan dalam pembelian properti. Informasi harus diberikan kepada masyarakat agar yang ingin mencari kerja ataupun tujuan lainnya, dapat mempersiapkan diri dengan kondisi Kota Batam yang berbeda dengan wilayah lain. Minat masyarakat yang cukup tinggi untuk datang ke Batam, mengakibatkan banyak masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal. Selain masyarakat yang membeli rumah dengan prosedur resmi, dimana sertifikat tersebut dapat dijadikan alat bukti, ada juga masyarakat yang diberikan izin tinggal oleh Badan Pengusaha Batam yang lebih dikenal dengan Otorita Batam. Izin tinggal yang diberikan oleh Otorita Batam, tentu tidak begitu saja di dapatkan masyarakat tetapi ada prosedur yang harus diikuti agar dapat tinggal di KSB. Untuk memperoleh izin tinggal masyarakat atau pengguna lahan tersebut juga harus tahu kewajiban mereka yaitu membayar UWTO. Kelebihan tinggal di Kota Batam dikarenakan Kota Batam berada dekat dengan negara tetangga seperti Singapura dan Malaysia. Dekatnya posisi Kota Batam dengan negara tetangga mempermudah masyarakat untuk menyebrang dengan transportasi laut dan udara dengan biaya relatif terjangkau.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian Normatif di dalamnya juga diperbolehkan penggunaan analisis ilmiah ilmu-ilmu lain (termasuk ilmu empiris) untuk menjelaskan fakta-fakta hukum yang diteliti dengan cara kerja ilmiah serta cara berfikir yuridis (*yuridis danken*) mengolah hasil disiplin ilmu terkait untuk kepentingan analisis bahan hukum, namun tidak mengubah karakter khas ilmu hukum sebagai ilmu normatif<sup>22</sup>. Penelitian ini dibuat agar tidak terjadi kekeliruan *Argumentum ad Misericordiam* yang artinya suatu argumen yang didasarkan pada perasaan belas kasihan sehingga orang mau menerima atau membenarkan kesimpulan yang diperoleh dari argumen tersebut, namun sebenarnya kesimpulan yang ditarik tidak diberatkan dengan fakta yang dipemasalahkan, melainkan semata-mata pada perasaan belas kasihan<sup>23</sup>. Data yang diambil dari penelitian ini menggunakan data sekunder, dimana teknik dokumentasi dan pencatatan melalui sistem file yang digunakan dalam tulisan ini.

## **III PEMBAHASAN**

### **Kaveling Siap Bangun Boleh Dimiliki Oleh Pengguna Lahan (Masyarakat Umum)**

#### **1. Sejarah BP Batam**

Batam adalah salah satu pulau dalam gugusan Kepulauan Riau. Batam merupakan sebuah pulau di antara 329 pulau yang terletak di antara Selat Malaka dan Singapurayang secara keseluruhan membentuk wilayah Batam. Langkanya catatan tertulis dari pulau ini, maka hanya ada satu literatur yang menyebutkan nama Batam yaitu traktat London yang mengatur pembagian wilayah kekuasaan antara Belanda dan Inggris. Namun menurut para persiar dari Cina, pulau ini sudah dihuni sejak 231 M ketika Singapura masih disebut Pulau Ujung. Sebelum mendapatkan perhatian khusus dari pemerintah pusat, Batam merupakan sebuah pulau kosong berupa hutan belantara yang nyaris tanpa denyut kehidupan. Namun, terdapat beberapa kelompok penduduk yang lebih dahulu mendiami pulau ini yang merupakan hamparan hutan.

Pada tahun 1970-an Batam mulai berkembang sebagai basis logistic dan operasional untuk

---

<sup>22</sup> Johnny Ibrahim, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008, hlm. 269

<sup>23</sup> Johnny Ibrahim, Id.at. hlm. 261.

industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Kepres Nomor 41 tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusaha Batam (BP Batam). Dalam rangka melaksanakan visi dan misi untuk mengembangkan Batam maka dibangun berbagai infrastruktur modern yang berstandar Internasional serta berbagai fasilitas lainnya, sehingga diharapkan dapat bersaing dengan kawasan serupa di Asia Pasifik<sup>24</sup>. Pembangunan Kota Batam secara nyata dimulai sejak tahun 1970-an sebagai tahap persiapan yang dipimpin oleh DR. Ibnu Sutowo sesuai dengan Keppres 65/1970 yang diterbitkan pada tanggal 19 oktober 1970<sup>25</sup>.

Akibat terjadinya krisis di Pertamina maka pada tahun 1976 berdasarkan Keppres 60/M/76 kepemimpinan Pulau Batam dialihkan kepada Menteri Penertiban Aparatur Pembangunan yang pada waktu itu dijabat oleh JB. Sumarlin. Pada jaman kepemimpinan JB Sumarlin ini dikenal dengan periode Konsolidasi. Pembangunan di Batam pada saat itu sama sekali tidak mengalami perkembangan, karena minyak bumi yang pada Tahun 1970 merupakan primadona pasar dunia dan andalan Indonesia, pada Tahun 1976 tersebut tidak lagi bisa diandalkan<sup>26</sup>.

Pada Tahun 1978, tiga bulan sebelum menjabat sebagai Menteri Riset dan Teknologi, Presiden Soeharto menugaskan BJ Habibie memimpin perencanaan dan pengelolaan Batam. Periode Kepemimpinan Habibie ini berlangsung sejak 1978 sampai dengan 1998. Periode ini dikenal dengan Periode Pembangunan Prasarana dan Penanaman Modal. Terhitung sejak Juli 1998 sampai dengan April 2005, kepemimpinan Batam dipegang oleh Ismeth Abdullah. Periode ini merupakan pengembangan pembangunan prasarana dan penanaman modal lanjutan dengan perhatian lebih besar pada kesejahteraan rakyat dan perbaikan iklim investasi. Terhitung sejak April 2005 Pulau Batam berada di bawah kepemimpinan Mustofa Widjaya dengan mengarahkan pengembangan batam, dengan penekanan pada peningkatan sarana & prasarana, penanaman modal serta kualitas lingkungan hidup<sup>27</sup>.

---

<sup>24</sup> www.batam pos. ac. id, terbit tanggal 11 April 2018, dikutip tanggal 30 Mei 2018.

<sup>25</sup> www.pu.go.id/isustrategis/view/6, dalam Seftia Azrianti, *Penerapan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Di Kota Batam*, Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Kepulauan Riau, hlm. 1.

<sup>26</sup> Seftia Azrianti, *Ibid*

<sup>27</sup> Seftia Azrianti, *Ibid*

## **2. Politik Pertanahan di Kota Batam**

*Hak Pengelolaan merupakan satu jenis hak atas tanah yang di kenal di Indonesia selain hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak sewa. Dengan Hak Pengelolaan, pemegang hak memiliki kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, dan Menerima uang pemasukan / ganti rugi dan uang wajib tahunan*<sup>28</sup>.

Kewenangan demikian, dimiliki Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (selanjutnya disebut Otorita Batam). Otorita Batam merupakan sebutan dari Badan Pengusaha Batam atau yang disingkat dengan BP Batam. BP Batam sejak dibentuk sebagai institusi yang berkuasa dan bertanggungjawab atas pertumbuhan dan pengembangan Pulau Batam sebagai daerah industri (Kep. Mendagri 43/1977). Otorita Batam diberikan Hak Pengelolaan atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, termasuk areal tanah di gugusan Pulau-Pulau Batam termasuk Janda Berhias, Tanjung Sau, dan Ngingang dan Pulau Kasom (Keppres 41/1973 jo Kep. Mendagri 43/1977)<sup>29</sup>.

Kota Batam merupakan daerah yang awal pembentukannya untuk mendukung pengembangan wilayah sebagai salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di wilayah barat Indonesia. Dalam pengembangan wilayah Kota Batam, dimaksudkan agar mendukung dan memperlancar proses pengembangan wilayah industri, perdagangan, pariwisata dan alih kapal. Untuk memperlancar tujuan tersebut maka pertanahan di Kota Batam sejak awal berada dibentuk dalam Hak Pengelolaan. Terjadinya perubahan status wilayah Kota Batam yang sebelumnya merupakan kotamadya administratif kemudian menjadi kota otonom menyebabkan timbulnya perubahan kewenangan yang selama ini berpusat pada Otorita Batam. Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, menyebabkan adanya peralihan kewenangan sehingga memperbesar peran dan kedudukan Pemerintah Kota Batam dalam hal pembangunan di Kota Batam. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Peraturan Daerah yang mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> Seftia Azrianti, *Ibid.* hlm. 2.

<sup>29</sup> Seftia Azrianti, *Loc. Cit*

<sup>30</sup> Seftia Azrianti, *Loc. Cit*

Sebagaimana telah diketahui, Kota Batam meskipun merupakan sebuah wilayah administratif dari sebuah kota otonom namun dalam hal pertanahan Kota Batam berbeda dengan daerah lainnya. Hal yang menjadikan Kota Batam berbeda dengan daerah lainnya adalah dengan adanya Hak Pengelolaan. Kewenangan Pemerintah Kota Batam di daerah otonom mencakup bidang pemerintahan, termasuk kewenangan wajib meliputi pekerjaan umum, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi dan tenaga kerja. Pemerintah Kota Batam tidak memiliki kewenangan dalam bidang politik, luar negeri, pertahanan keamanan, peradilan, moneter, fiskal dan agama<sup>31</sup>.

Dengan adanya penetapan pemerintah tentang status Pulau Batam menjadi Daerah Industri Pulau Batam melalui Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 maka secara sepihak tanah-tanah yang ada di Pulau Batam sepenuhnya berada di bawah penguasaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) selaku pemegang Hak Pengelolaan. Dengan adanya Hak Pengelolaan, untuk memperoleh tanah memerlukan adanya persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan untuk menyerahkan bagian-bagian tertentu Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga. Adanya persetujuan pihak pemegang Hak Pengelolaan merupakan konsekuensi dari pemberian wewenang kepada pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana secara eksplisit dinyatakan dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977<sup>32</sup>.

Dengan adanya persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan maka barulah tanah tersebut dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Batam untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan demikian, untuk mendapatkan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan tidak memerlukan adanya izin lokasi dari Pemerintah Daerah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) ditentukan bahwa izin lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dimiliki oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal tanah yang akan diperoleh berasal dari Badan Pengusahaan Kawasan. Namun demikian, pemegang Hak Menurut penulis “Hak Pengelolaan hanya dapat diserahkan bagian-bagian tanah tersebut dengan pecah PLnya kepada pihak ketiga setelah BP Batam memberikan Hak Pengelolaan kepada pemohon, sehingga pemohon tersebut dapat mengurus sertifikatnya ke Kantor Pertanahan (yang merupakan

---

<sup>31</sup> Seftia Azrianti, *Loc. Cit*

<sup>32</sup> Seftia Azrianti, *Loc. Cit*



sebutan Badan Pertanahan di daerah)”. Tanpa adanya sertifikat maka secara hukum sesungguhnya Hak Pengelolaan tersebut belum ada dan tentunya belum dapat diserahkan kepada pihak ketiga<sup>33</sup>.

Dalam hal penyelenggaraan pembangunan di daerah Kota Batam selain dilakukan oleh Pemerintah Kota Batam juga dilakukan oleh Badan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Dualisme kelembagaan pengelolaan kota ini juga mempengaruhi kegiatan administrasi pertanahan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam yang berada di luar dan di dalam wilayah kerja OPDIPB, keadaan yang demikian ini tentu saja membuat pelaksanaan administrasi pertanahan menjadi bersifat khusus, dalam arti ada beberapa ketentuan yang ada tidak dapat sepenuhnya diberlakukan<sup>34</sup>.

Hubungan kerja antara Pemerintah Kota Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) ditentukan dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1984 tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1984 menentukan bahwa: “Walikotamadya Batam, sebagai Kepala Wilayah adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan dalam arti memimpin pemerintah membina kehidupan masyarakat Kotamadya Batam di semua bidang dan mengkoordinasi bantuan dan dukungan pembangunan daerah industri Pulau Batam<sup>35</sup>.”

Jadi Walikota Batam berkedudukan sebagai kepala pemerintahan Kota Batam dalam semua bidang dan mengkoordinasi bantuan dan dukungan pembangunan daerah industri Pulau Batam. Walikota Batam bersama dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) berkoordinasi dengan instansi pemerintah lainnya untuk melaksanakan pembangunan sarana, prasarana dan fasilitas lain yang diperlukan dalam rangka pengembangan Daerah Industri Pulau Batam<sup>36</sup>.

Hubungan antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB), Pemerintah Kota Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam dapat diuraikan:

- a. Antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB), Kantor Pertanahan Kota Batam saling koordinasi dan kerjasama dalam bidang pertanahan

---

<sup>33</sup> Seftia Azrianti, *Loc. Cit*

<sup>34</sup> Seftia Azrianti, *Ibid.* hlm. 4.

<sup>35</sup> Seftia Azrianti, *Loc. Cit*

<sup>36</sup> Seftia Azrianti, *Loc. Cit*

yang berupa penataan ruang dan penggunaan lahan di Kota Batam.

- b. Kantor Pertanahan Kota Batam hanya sebagai penerbit sertipikat setelah permohonan yang diajukan ke Badan Pengusahaan Batam, sedangkan Pemerintah Kota Batam memberikan pendampingan apabila masyarakat Kota Batam tersandung masalah pertanahan di Kota Batam.
- c. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB), Pemerintah Kota Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam saling memberikan masukan dalam bidang pertanahan khususnya penataan ruang dan penggunaan lahan di Kota Batam yang berkaitan dengan pertanahan

Beberapa tahun belakangan ini telah digulirkan penerapan *Free Trade Zona* (Batam) atau sering disebut FTZ, mengacu kepada Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi undang-undang serta masih banyak Undang-Undang lainnya yang berkaitan dengan FTZ Batam. Kemudian di saat masa akhir jabatan anggota DPR Pusat tahun 2009, bersama dengan pemerintah pusat dibahas Undang-Undang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang akan memayungi pembentukan Kawasan Ekonomi Khusus di daerah Batam daerah lainnya di Indonesia<sup>37</sup>. Saat ini Batam masih di dalam *Free Trade Zona*, namun menurut penulis sendiri BP Batam selama ini juga membantu dalam perkembangan Kota Batam itu sendiri.

### **3. Kaveling Siap Bangun Boleh Dimiliki Oleh Pengguna Lahan**

Di Kota Batam dualisme hukum yang terjadi merupakan keunikan Kota Batam sebagai wilayah FTZ (*Free Trade Zona*). Wacana akan mengalihkan Kota Batam sebagai wilayah FTZ menjadi KEK (Kawasan Ekonomi Khusus) belum terlaksana. Ketentuan yang harus ditaati oleh pengguna lahan perorangan (contoh di tahun 2014) isinya sebagai berikut: pertama, benar yang bersangkutan belum pernah mendapatkan lahan/ tempat penampungan dari Pihak Otorita Batam/BP Batam; kedua, harus dapat menunjukkan/membuktikan kependudukan Pulau Batam yang asli dan syah; ketiga, dilarang memindah tanda batas kaveling serta menambah luas kaveling; keempat, dilarang memindahtangankan/mengalihkan (menjual, menghibahkan, menjaminkan surat perjanjian penempatan KSB dan bagi pihak yang menerima SKB sebagai

---

<sup>37</sup> [www.batam.pos.ac.id](http://www.batam.pos.ac.id), *Op. Cit.*

jaminan, maka Otorita Batam tidak mengakui apabila ada sengketa kedua belah pihak. Apabila terjadi sengketa keua belah pihak maka yang berhak adalah orang yang mempunyai data di Otorita Batam/BP Batam; kelima, membangun sesuai dengan yang ditetapkan oleh Otorita Batam; keenam, Wajib membayar UWT normal sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Otorita Batam; ketujuh dalam waktu satu bulan daerah kaveling harus sudah dibangun; kedelapan, yang dimaksud dengan bangunan yang harus ditempati meliputi pondasi, dinding dan atap yang layak huni; kesembilan, kaveling tidak boleh dijadikan fasilitas umum (fasum) atau fasilitas sosial (fasos); Apabila salah satu butir perjanjian itu dilanggar dan atau tidak memenuhi ketentuan tersebut di atas, maka pemberian kaveling/lokasi tersebut **BATAL DENGAN SENDIRINYA** tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, dengan demikian Otorita Batam/BP Batam dapat mengambil alih hak penerima KSB dimaksud; Sebelas, Apabila terjadi pembatalan sebagaimana yang disebut pada butir 10 (sepuluh) tersebut di atas, maka Otorita Batam/BP Batam tidak dapat dituntut secara baik Pidana dan Perdata maupun PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara); dua belas, bahwa surat perjanjian ini tidak merupakan dokumen jual beli/pengalihan hak; tiga belas. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam surat perjanjian penempatan KSB ini, akan diadakan perubahan/perbaikan sebagaimana mestinya. Selain itu masyarakat juga harus melampirkan KTP dan melampirkan Penetapan Lokasi yang menyatakan tempat tersebut sudah ada kaveling.

**Gambar 1**  
Surat Perjanjian Penempatan Kaveling



Menjawab Pertanyaan di atas, pealokasian lahan dapat diberikan kepada masyarakat Kota Batam ataupun pengusaha, jawabannya dapat, hal ini dapat dilihat dari aturan yang keluar karena kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat, sehingga KSB (Kaveling Siap Bangun) yang diperuntukkan bagi orang yang dialokasikan pertama kali, dan memberikan payung hukum kepada masyarakat yang mendapatkan pengalihannya melalui Peraturan Kepala Badan Pengusaha Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 9 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan pelabuhan Bebas Batam yang terdapat di dalam Pasal 4 berbunyi: Alokasi Lahan dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan katagori sebagai berikut: a. Perorangan yaitu setiap warga Negara Indonesia yang telah dewasa atau telah berumur 18 tahun atau telah menikah; b. Badan Hukum yaitu Perusahaan Terbatas, Koperasi dan badan hukum lainnya, dan; c. Kementerian/Lembaga dan

Pemerintah Daerah. Adapun pengaturan tentang KSB terdapat secara spesifik di dalam Pasal 11 (a) 1 Layanan pengalokasian dan administrasi KSB meliputi: a. Layanan Perpanjangan KSB; b. Layanan Pengukuran Alokasi Lahan KSB; c. Layanan Revisi Gambar Penetapan Lokasi KSB; d. Layanan Rekomendasi Hak Atas Tanah KSB; dan Layanan pergantian Dokumen.

Kutipan dari [batampos.co.id](http://batampos.co.id), liputan F Dalil Harahap menulis bahwa Direktur Lahan BP Batam, Imam Bachroni mengatakan, saat ini BP Batam masih terus melakukan pendataan Kaveling Siap Bangun (KSB) di Kota Batam. Pendataan ini dilakukan untuk mengetahui berapa banyak lahan KSB yang tidak dibangun dan beberapa banyak yang sudah terbangun. Apabila pendataan sudah selesai, tetapi KSB tidak juga dibangun, maka tanahnya akan dilakukan penarikan oleh BP Batam<sup>38,39</sup>. Pendataan diberbagai titik sedang dilakukan. Pemetaan lewat drone terus berlangsung, dan tujuan diberikan kaveling kepada pemohon agar kavelingnya segera dibangun rumah. Saat ini BP Batam juga memberikan kemudahan kepada warga untuk mengurus legalitas KSB termasuk pembayaran UWT diada diberbagai titik, misalnya di daerah Sagulung disediakan kantor perwakilan untuk pengurusan. Selanjutnya [batampos.co.id](http://batampos.co.id), liputan F Dalil Harahap juga menuangkan dalam tulisannya bahwa Ketua DPD REI Khusus Batam Achyar mengatakan bahwa BP Batam seharusnya mengevaluasi dan menarik KSB yang tidak juga dibangun. Menurut Achyar saat ini banyak KSB yang diperjualbelikan oleh masyarakat, seharusnya KSB itu awalnya diberikan kepada yang belum memiliki rumah<sup>40</sup>. Apabila dilihat dari Pasal 10 ayat 2 Perkab Nomor 27 Tahun 2017 berbunyi: Dalam hal terdapat permintaan pengalokasian Lahan untuk kepentingan Institusi Pemerintah, kepentingan pembangunan fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial atas permintaan Pemerintah Kota Batam atau badan Hukum Non Profit dilaksanakan tanpa melalui tahapan sebagaimana pada ayat (1).

## **IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **4.1 Kesimpulan**

Kesimpulan yang dapat ditarik dari isu hukum yang dibahas di dalam tulisan ini adalah sebagai berikut: Bahwa Kaveling Siap Bangun dapat dimiliki oleh masyarakat asalkan dapat

---

<sup>38</sup> [www.batampos.co.id](http://www.batampos.co.id), *Loc. Cit.*

<sup>39</sup> [www.batampos.co.id/2018/04/26/ksb-tak-dibangun-segera-ditarik/](http://www.batampos.co.id/2018/04/26/ksb-tak-dibangun-segera-ditarik/) diterbitkan Kamis, 26 April 2018, dikutip Jumat, 14 September 2018

<sup>40</sup> [www.batampos.co.id](http://www.batampos.co.id), *Op. Cit.*

menjalankan perjanjian dan aturan yang berlaku mengenai KSB dengan Badan Pengusaha Batam. Dalam tulisan ini penulis dapat beropini bahwasannya pemerintah Kota Batam mempunyai kepedulian kepada masyarakat, meskipun ada dualisme hukum tetapi dualism hukum ini bertujuan untuk membantu masyarakat dalam melakukan pengurusan administrative, sehingga masyarakat tidak boleh langsung berfikiran negatif terhadap kerja pemerintah, berfikiranlah positif dan masyarakat juga harus mendukung program kerja pemerintah daerah, sehingga pemerintah daerah dapat bekerja dengan baik dan menjaga amanah masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945.

#### **4.2 Saran**

Masyarakat yang telah mempunyai KSB harus segera membangun lahan yang telah mereka ajukan permohonan ke Badan Pengusaha Batam, karena permohonan yang diajukan oleh pemohon telah disetujui BP Batam. Masyarakat yang menerima lahan alokasi KSB juga harus menepati janji membangun lahan tersebut. Bagi BP Batam, Saran penulis alangkah baiknya pengalokasian ini lebih baik dilakukan dengan membangun rumah susun, sehingga dapat di data masyarakat yang sudah mendapatkan KSB tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku, Jurnal dan Makalah**

Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2017.

Johnny Ibrahim, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008

Kurniaati, Nia. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan “ Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*, Cetakan Kesatu, Ravika Aditama. 2016

*Kitab Undang-Undang Agraria Dan Pertanahan*, Pustaka Buana . 2014

Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Jakarta: Sekretariat Jendral MPR RI, 2014, Cetakan 13

Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, Bandung: Refika Aditama. 2016

Raharjo, Soetpjipto. *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Bandung: Alumni. 1983

Seftia Azrianti, *Penerapan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Di Kota Batam*, Dosen

Tetap Fakultas Hukum Universitas Kepulauan Riau

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika. 2010

Sumardjono, Maria, S.W. *Tanah "Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*,  
Jakarta: Kompas Media.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Satuan Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PP Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan bukti kepemilikan, tetapi UWTO juga wajib dibayar ke BP Batam.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas

dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2015 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana Keputusan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 146 Tahun 2017 tentang Pemberhentian Kepala, Wakil Kepala, dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Penetapan serta Pengangkatan Kepala dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 5 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Unit Kerja Dibawah Anggota/Deputi di lingkungan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 22 Tahun 2017.

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 tentang Jenis Tarif Layanan pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan.

### **Website**

*www.batam pos. ac. id*, terbit tanggal 11 April 2018, diakses tanggal 30 Mei 2018.

*www.bpbatam.go.id*. diakses di tanggal 30 Mei 2018

*www.rilisnasional.co.id/2017/03/11/beginilah-syarat-dan-dasar-hukum-ksb.html*,

diakses tanggal 11 Maret 2017, dikutip tanggal 31 Mei 2018.

*www.acehprov.go.id/news/read/2018/05/15/5598/kunjungan-wisatawan-ke-aceh-terus-*



*meningkat.html, Kunjungan Wisatawan ke Aceh Terus Meningkat, tanggal unduh 18 Mei 2018*

*<http://www.kbbi.kemdikbud.go.id/> diakses tanggal 20 Mei 2018*

Sampe L Purba. 2016, wordpress.com Kepastian Hukum Atas Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah, Studi Kasus Atas Sengketa Tanah Meruya Selatan, diakses tanggal 12 November 2018