

**PROBLEMATIKA DAN DAMPAK PEMBERIAN REKOMENDASI
HAK GUNA BANGUNAN DARI BADAN PENGUSAHAAN BATAM KE
PERUSAHAAN TERHADAP STATUS PENDAFTARAN HAK
(Studi Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

AHMAD SURYA BANGUN SAJIWO
NIT. 19283185/DIPLOMA IV PERTANAHAN

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2023

ABSTRACT

Recommendation for Land Rights on Management Rights is a letter issued by the Batam Free Trade Zone and Free Port Authority (BP Batam) as the holder of the Management Rights to the Batam City Land Office recommending an increase in the status of Land Rights of land users of Ready to Build Lots (KSB) that have met the requirements. In 2022, a Complete Systematic Land Registration (PTSL) program was implemented in one of the KSBs where the land parcels that became the object of PTSL still had the name of PT SBI and did not have a Lot Letter which should have been issued by BP Batam. Therefore, Land Rights Certificates in the form of Building Rights Certificates on Management Rights cannot be issued to people living in the area under the name of PT. SBI because they do not have a Plot Letter which is one of the requirements for the issuance of Land Rights Recommendations on Management Rights.

The objectives of this study are to determine the factors that prevent the issuance of Land Use Rights Certificates in the area under the name of PT SBI, the effect of the Lot Letter issued by PT SBI on the registration status of community rights, and alternative solutions that can be provided to resolve the legality issues of community lots living in the area under the name of PT SBI. The research method used is descriptive research method with quantitative approach to support the data obtained through the target number of Land Rights Certificate issuance set by the Batam City Land Office in Sungai Pelunggut Urban Village and through questionnaires with Likert Scale as a form of public perspective on the validity of the right base and public participation in managing the legality of lots in the issuance of Land Rights Recommendation on Management Rights. The data in this study were obtained through interviews and surveys in the area under the name of PT SBI.

The results and analysis of this study are: First, there is no simultaneous and significant influence between the variable of the validity of the right base and the variable of community participation in managing the legality of the lot on the issuance of Land Rights Recommendations on Management Rights. Because the community needs to participate first to take care of the validity of the title to PT SBI and after that the title can be used to apply for the issuance of Recommendations for Land Rights on Management Rights. Second, the title deed in the form of Plot Letter registered in the database of BP Batam is very influential in the issuance of Land Rights Recommendation and Land Rights Certificate. Third, an alternative solution that can be offered is to collectively manage the legality of the lots to PT SBI, then forward it to BP Batam to issue an invoice for the Annual Mandatory Money along with the Land Rights Recommendation to be paid by the community so that the Land Rights Certificate can be issued.

Keywords: *rights registration, impact of recommendations, PTSL, management rights*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kajian Literatur	9
B. Kerangka Teoritis	15
1. Problematika.....	15
2. Dampak.....	15
3. Rekomendasi Hak Atas Tanah	15
4. Badan Pengusahaan Batam.....	16
5. Hak Penguasaan Atas Tanah	17
6. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	21
7. Surat Kavling.....	28
C. Kerangka Pemikiran	29
D. Hipotesis.....	31

BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Format Penelitian	32
B. Lokasi Penelitian	32
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	32
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel	33
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengambilan Data.....	34
F. Analisis Data	35
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	37
A. Kantor Pertanahan Kota Batam.....	43
B. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam).....	46
C. Kantor Kelurahan Sungai Pelunggut	49
BAB V PROBLEMATIKA DAN DAMPAK PEMBERIAN REKOMENDASI HAK GUNA BANGUNAN DARI BADAN PENGUSAHAAN BATAM KE PERUSAHAAN	51
A. Faktor Penyebab Tidak Dapat Diterbitkannya SHGB pada tanah yang Dikuasai Pihak Perusahaan.....	51
B. Dampak terhadap Status Pendaftaran Hak Masyarakat.....	65
C. Alternatif Solusi Penyelesaian Permasalahan Legalitas Kavling	78
BAB VI PENUTUP	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	88

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset yang begitu krusial dan tak ternilai mengingat jumlahnya yang terbatas sedangkan tingkat kebutuhan terhadap tanah selalu meningkat seiring berjalannya waktu. Melihat kondisi tersebut cenderung akan timbul berbagai permasalahan pertanahan. Salah satu upaya pemerintah dalam mengatasi masalah pertanahan ialah dengan pendaftaran tanah sebagai amanat dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 164, dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960, selanjutnya disebut UUPA yang merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sebagai wujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah (Wulansari dkk., 2021). Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Andika, 2016). Dalam hal masyarakat dapat memanfaatkan tanah didasarkan atas penguasaan terhadap tanah tersebut. Hak penguasaan atas tanah diatur dalam UUPA dimana hal yang mendasari terbentuknya adalah pasal 33 ayat 3 di atas.

Instansi yang diberi kewenangan oleh Pemerintah Pusat sebagai pemegang hak tunggal dalam penetapan Hak Pengelolaan (HPL) di seluruh wilayah Pulau Batam yaitu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) yang telah beralih nomenklaturnya pada tahun 2008 yang mana sebelumnya bernama Otorita Batam. Namun, dalam prakteknya tidak semua kawasan HPL tersebut telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikatnya oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam. Dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam disebutkan syarat atau ketentuan bahwa HPL yang diberikan kepada Otorita Batam diberikan untuk jangka waktu selama tanah

tersebut dipergunakan untuk kepentingan Otorita Batam dan terhitung sejak didaftarkannya pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Hal itu menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Otorita Batam terhitung secara efektif sejak saat didaftarkannya Hak Pengelolaan ke Badan Pertanahan Nasional (Winata, 2015).

Lahan yang berada di Pulau Batam pada awalnya masih berupa lahan kosong dengan berbagai macam kondisi geografis yang belum dimanfaatkan yang mana kemudian dicanangkan pengalokasian lahan terhadap lahan-lahan tersebut sebagai Kavling Siap Bangun (KSB). Pengertian alokasi lahan disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan adalah penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada pengguna lahan, untuk dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang ditentukan, selama jangka waktu tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang selama jangka waktu dua puluh tahun atau diperbaharui untuk jangka waktu tiga puluh tahun. Sedangkan, menurut Pasal 1 poin 17 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Layanan pada Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam yang disebut Perumahan Kavling Siap Bangun yang selanjutnya disebut KSB adalah 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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

JALAN IBNU SUTOWO NO. 1 BATAM CENTER, PULAU BATAM 29400
KOTAK POS 151; TELEPON (0778) 462047, 462048
FAKSIMILE (0778) 462240, 462456; SITUS bpbatam.go.id

FAKTUR TAGIHAN UWT KSB

Batam, 15 Desember 2022

Kepada Yth :
WILMAR PURBA

ID Faktur : 202212008533
No Faktur : F/002576/LAHAN/CSB/12/2022

Kav Bukit Seroja Blok C1 No. 298, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga
007, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung
Batam

Jatuh tempo pembayaran :
14 Januari 2023

Korespondensi :
Pengurus : WILMAR PURBA

Surat Kawling : B/8534/A3.3-KSB/9/2012 Terhitung Mulai Tanggal 15/08/2002 s/d 14/08/2032
14 Desember 2022 Nomor PL : 020.2050651.2022.02.01.11844
Wilayah : SEKUPANG Sub Wilayah : TANJUNG UNCANG
Lokasi : KSB, REFORMASI BLOK C NO. 298

No.	Peruntukan	Luas Lahan (A)	Tarif UWT (B)	Garis Pantai (C)	Tagihan (AxB) + (20xCxB)
1	PERUMAHAN KSB	60 m2	Rp. 54.900	0 m	Rp. 3.294.000
A	Nilai Tagihan UWT (Tarif khusus pengurangan 50%)				Rp. 1.647.000
B	Biaya pengukuran				Rp. 0
C	Rekomendasi				Rp. 100.000
D	Lainnya				Rp. 0
Total Tagihan UWT (A + B + C + D)					Rp. 1.747.000

Terbilang : Satu Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Rupiah

Direktur Pelayanan Terpadu Satu Pintu



KSB202200197415122022
dokumen ini telah
dilandang secara
elektronik, alihkan scan QR
code di samping untuk
melakukan verifikasi

No Registrasi: KSB2022001974

HARLAS BUANA

Tata Cara Pembayaran:

1. Pembayaran dapat dilakukan melalui:

Rekening Tujuan	Metode Pembayaran	Nomor Referensi Bayar (No. VA/ID Faktur)
Bank Mandiri	Billpayment Host to Host (HTH)	202212008533
Bank Mandiri	Virtual Account (VA)	8898102212008533
Bank BNI	Virtual Account (VA)	8430202212008533

2. Catatan:

- Segala biaya yang timbul karena prosedur Bank yang berlaku menjadi tanggungjawab saudara.
 - Mohon dicek kembali informasi yang terdapat dalam Faktur pada saat pembayaran.
 - Pembayaran dapat dilakukan ke Bank tujuan sesuai dengan informasi yang tertera pada metode pembayaran, khusus metode pembayaran Billpayment HTH harus dilakukan dari Bank yang sama.
 - Nomor VA merupakan nomor Virtual Account atau rekening tujuan transfer.
 - Nomor ID Faktur digunakan sebagai kode pembayaran faktur melalui ATM, Internet/Mobile Banking atau Teller Cash.
 - Kode Perusahaan/Biller Host to Host BP Batam pada Bank Mandiri untuk transaksi rupiah adalah 46005 (BP Batam IDR).
3. Setelah melakukan pembayaran, buku lunas system akan dikirimkan ke alamat email korespondensi.

Keterangan dan Catatan:

1. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam No 15 Tahun 2017 dan Perka nomor 17 tahun 2017
2. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam Nomor 30 Tahun 2021 dan Surat Keputusan Nomor 133 Tahun 2022
3. Pembayaran kuring/transfer dinyatakan sah setelah diterima pada rekening BP Batam sebelum tanggal jatuh tempo yang tertera pada faktur tagihan. Apabila melewati tanggal jatuh tempo maka faktur batal dengan sendirinya.
4. Untuk informasi lebih lanjut, Saudara dapat menghubungi Petugas Loket PTSP di Mall Pelayanan Publik (MPP) Batam Centre, setiap jam kerja Senin - Jumat mulai pukul 08.30 - 15.30 WIB atau telepon (0778) 470055 Fax: 4710055.

Gambar 1. Faktur Tagihan UWT dan Rekomendasi HAT
Sumber : *Land Management System* Badan Pengusahaan Batam, 2023

Kantor Pertanahan Kota Batam memiliki program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berbasis desa lengkap yang mana targetnya merupakan bidang tanah yang berada dalam Kawasan HPL dan pulau-pulau kecil, serta menghasilkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan/atau Sertipikat Hak Pakai (HP) sebagai tanda bukti haknya. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 7 ayat 1 poin c yang menyebutkan bahwa pemegang HPL diberikan kewenangan untuk menentukan tarif dan/atau Uang Wajib Tahunan (UWT) dari pihak lain sesuai perjanjian. Mengingat tanah di Kota Batam yang hampir seluruhnya berupa HPL, maka diwajibkan bagi masyarakat yang menguasai tanah untuk membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang mana kini telah berganti nomenklatur

menjadi Uang Wajib Tahunan (UWT) seiring bergantinya nomenklatur dari Otorita Batam menjadi BP Batam. Oleh karena itu, terbitnya produk PTSL Kota Batam berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan memiliki status UWTO terhutang dimana pembuatannya gratis tanpa dipungut biaya meskipun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masih terhutang.

Tahapan pelaksanaan PTSL pada umumnya, yaitu :

1. Penyuluhan
2. Pendataan
3. Pengukuran
4. Siding Panitia A
5. Pengumuman dan Pengesahan
6. Penerbitan Sertipikat

Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Kota Batam memerlukan satu tahapan yang harus dipenuhi setelah Sidang Panitia A, yaitu Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang mana kemudian Kepala Kantor Pertanahan dapat memberikan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunannya sesuai yang tertera di Pasal 4 poin c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 1 poin 17 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Layanan pada Kantor Pengelolaan Lahan BP Batam disebutkan bahwa Rekomendasi Hak Atas Tanah (HAT) merupakan surat yang diterbitkan oleh BP Batam kepada Badan Pertanahan Nasional yang merekomendasikan peningkatan status hak atas tanah pemegang alokasi lahan yang telah memenuhi syarat. Pada umumnya, untuk mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan masyarakat perlu untuk mengajukan berkas permohonan faktor UWT terlebih dahulu, kemudian menunggu faktor terbit yang berisi nominal pembayaran

untuk Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dan jumlah UWT yang perlu dibayarkan dengan besaran berdasarkan Sub Wilayah Pengembangan, luas tanah, dan peruntukkan yang dipengaruhi oleh telah terjadinya peralihan hak atau tidak. Lalu, setelah faktur UWT lunas akan mendapatkan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKPT), Surat Perjanjian Penetapan Tanah (SPPT), dan gambar Penetapan Lokasi (PL). Kemudian, bukti lunas pembayaran faktur UWT, surat Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, Surat Keputusan Penetapan Lokasi, Surat Perjanjian Penetapan Lokasi, dan gambar PL dapat memenuhi persyaratan untuk memohonkan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kota Batam.

Permasalahan penelitian ini merujuk pada adanya program PTSL yang dilaksanakan pada tanah HPL di kawasan yang masih termasuk dalam KSB yang beratasnamakan PT. SBI. Akan tetapi, dewasa ini tanah tersebut ditinggali oleh masyarakat sebagai pihak ketiga dengan dokumen tanah yang dimiliki berupa Surat Kavling yang diterbitkan oleh pihak PT. SBI bukan dari pihak BP Batam. Dokumen tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alas hak untuk mengurus faktur UWT sekaligus mendapatkan Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas HPL yang mana dapat digunakan untuk melakukan permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan. Sedangkan, jika tanah yang menjadi objek PTSL akan diterbitkan Sertipikat HAT-nya hanya perlu mendapatkan Rekomendasi HAT di atas HPL oleh pihak BP Batam dan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan akan diberikan label UWTO terhutang.

Program PTSL di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam telah dilaksanakan sejak tahun 2017, seluruh tanahnya berupa Perumahan KSB yang berada di atas Hak Pengelolaan, dan telah bersertipikat Hak Guna Bangunan sebesar kurang lebih 80% dari jumlah bidang sebanyak 13.780 bidang yang tersebar pada KSB. Flamboyan, KSB. Dapur 12, KSB. Kamboja, KSB. Reformasi, dan KSB. Sagulung Mandiri. Berdasarkan program kerja Kantor Pertanahan Kota Batam untuk menaikkan tingkat penerbitan SHAT, lokasi

tersebut menjadi salah satu targetnya, namun terkendala oleh tidak dapat diterbitkannya Rekomendasi HAT di atas HPL.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, peneliti melakukan penelitian dengan judul “**PROBLEMATIKA DAN DAMPAK PEMBERIAN REKOMENDASI HAK GUNA BANGUNAN DARI BADAN PENGUSAHAAN BATAM KE PERUSAHAAN TERHADAP STATUS PENDAFTARAN HAK (Studi Di Kelurahan Sungai Pelungut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam)**”.

B. Rumusan Masalah

Hak Atas Tanah di Kota Batam sebagian besar berupa Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh pihak Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Legalitas kavling yang dimiliki oleh masyarakat Kota Batam berupa pembebanan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Dalam pengurusan permohonan Hak Guna Bangunan perlu melakukan pembayaran UWT dan mendapatkan Rekomendasi HAT di atas HPL. Sedangkan, permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan melalui program PTSL tidak perlu untuk membayar UWT terlebih dahulu karna di Sertipikat Hak Guna Bangunan akan tercantum UWTO terhutang namun perlu mendapatkan Rekomendasi HAT di atas HPL. Untuk mendapatkan Rekomendasi HAT di atas HPL diperlukan beberapa persyaratan salah satunya ialah alas hak yang terdaftar dari pihak BP Batam, akan tetapi pada tanah yang beratasnamakan PT. SBI alas hak yang dimiliki oleh masyarakat sebagai pihak ketiga berupa Surat Kavling yang dikeluarkan oleh pihak PT. SBI yang berakibat tidak dapat dikeluarkannya Rekomendasi HAT di atas HPL.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dirumuskan:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab tidak dapat diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan pada tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh pihak perusahaan ?
2. Bagaimana pengaruh Legalitas/Surat Kavling yang diterbitkan oleh pihak perusahaan terhadap status pendaftaran hak masyarakat sebagai pihak ketiga ?
3. Bagaimana solusi yang dapat ditawarkan untuk menyelesaikan permasalahan legalitas kavling masyarakat sebagai pihak ketiga ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui faktor-faktor penyebab tidak dapat diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan pada tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh pihak perusahaan.
- b. Mengetahui pengaruh Legalitas/Surat Kavling yang diterbitkan oleh pihak perusahaan terhadap status pendaftaran hak masyarakat sebagai pihak ketiga.
- c. Mengetahui solusi yang dapat ditawarkan untuk menyelesaikan permasalahan legalitas kavling masyarakat sebagai pihak ketiga.

2. Kegunaan Penelitian ini adalah :

- a. Kegunaan bagi peneliti, yaitu: menambah khasanah ilmu pengetahuan di bidang pertanahan dalam rangka mengetahui legalitas tanah di atas HPL yang beratasnamakan PT. SBI serta membedah faktor penyebab tidak dapat dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan dan bagaimana solusi yang dapat diberikan dalam penyelesaian permasalahan tersebut.
- b. Kegunaan bagi lembaga, yaitu: memberikan informasi bagi penelitian lain yang akan dilaksanakan di masa mendatang serta memperkaya keilmuan khususnya terkait penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di atas

Hak Pengelolaan.

- c. Kegunaan bagi Kementerian ATR/BPN, yaitu: sebagai sumbangan pemikiran dan bahan masukan kepada Kementerian ATR/BPN dalam rangka penyusunan kebijakan baru terkait dengan pelaksanaan program PTSL pada tahun-tahun berikutnya di Kawasan KSB.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan merupakan bentuk pertimbangan untuk penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan untuk wilayah Kavling Siap Bangun. Sebagaimana dalam rumusan masalah dan hasil penelitian, maka hasil analisis sebagai berikut :

1. Pengaruh secara simultan dan signifikan antara variabel keabsahan alas hak (X_1) dan variabel partisipasi masyarakat (X_2) dalam pengurusan legalitas kavling terhadap penerbitan Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan (Y) belum ditemukan karena kedua variabel tersebut dapat berpengaruh secara terpisah yang mana masyarakat perlu berpartisipasi dalam pengurusan legalitas kavling sampai mendapatkan alas hak yang dianggap sah, kemudian keabsahan alas hak tersebut dapat diajukan untuk penerbitan Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan. Hal ini dibuktikan dengan nilai F hitung $< F$ Tabel, yakni $1,527 < 3,592$ serta koefisien regresi linear berganda sebesar 31,914 dengan signifikansi 0,001 dan kontribusi efektif sebesar 15,2%. Adapun faktor lain penyebab penurunan tingkat penerbitan Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan disebabkan oleh prosedur penerbitan Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang rumit serta terbatasnya kuota jumlah target penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dan waktu pelaksanaan program Pendaftaran Sistematis Lengkap.
2. Alas Hak berupa Surat Kavling yang terdaftar di *database* BP Batam sangat berpengaruh dalam diterbitkannya Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang mana secara tidak langsung juga berpengaruh pada penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah. Karena tanpa adanya Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, maka

Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak dapat diterbitkan. Jumlah kavling yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pada KSB yang beratasnamakan PT. SBI, yakni sebanyak 4 dari 192 bidang tanah atau sebesar 2,08% dari keseluruhan bidang tanah yang beratasnamakan PT. SBI yang mana merupakan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Program Nasional (PTSL Prona) Tahun 2017 dan 2018. Dengan kata lain sebanyak 188 dari 192 bidang tanah atau sebesar 97,92% dari keseluruhan bidang tanah beratasnamakan PT. SBI tidak terbit Sertipikat Hak Atas Tanahnya atau sebesar 21% dari keseluruhan target pada Kelurahan Sungai Pelunggut yang berjumlah 870 bidang tanah.

3. Tindak lanjut sebagai bentuk solusi untuk penyelesaian permasalahan terkait tidak dimilikinya Alas Hak pada bidang-bidang tanah yang berada pada wilayah beratasnamakan PT. SBI yaitu dengan melakukan pengurusan legalitas kavling secara kolektif ke pihak PT. SBI sehingga PT. SBI dapat mengurusnya ke pihak BP Batam. Selanjutnya, BP Batam dapat menerbitkan faktur Uang Wajib Tahunan untuk dilunasi oleh masyarakat tersebut sehingga Rekomendasi Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat diterbitkan dan hasil akhirnya Sertipikat Hak Atas Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat dimiliki oleh masyarakat.

B. Saran

1. Perlu dilaksanakannya koordinasi antar masyarakat yang memiliki bidang-bidang tanah pada wilayah beratasnamakan PT. SBI untuk lebih gencar dalam melakukan pengurusan legalitas kavling.
2. Perlu dilaksanakannya sosialisasi dan edukasi secara optimal dan mendalam terhadap seluruh masyarakat terkait manfaat dan fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah dan faktur Uang Wajib Tahunan yang telah dilunasi pembayarannya beserta Surat Keputusan Pengalokasian Tanah, Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah, dan Gambar Penetapan Lokasi.
3. Perlunya pemberian tanda terima penyerahan berkas kepada masyarakat pemilik bidang tanah pada wilayah beratasnamakan PT. SBI yang telah berpartisipasi dalam program PTSL sehingga tingkat kepercayaan masyarakat kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Batam tidak menurun atau bahkan menghilang.

DAFTAR PUSTAKA

- A. R. Suharso. Kamus Besar Bahasa Indonesia (Edisi Lux) (p. 37). Semarang: Widya Karya.
- Agung, I. G. N. (2000). Analisis Statistik Sederhana Untuk Pengambilan Keputusan. *Jurnal Kependudukan Dan Kebijakan*. 11(2), 77–100.
- Andika, M. H. (2016). Kajian Yuridis Uang Wajib Tahunan Otorita Atas Pemberian Hak Milik Di atas Hak Pengelolaan Di Kota Batam.
- Arif, H. (2009). *Pengertian Tentang Dampak*, Jakarta Bandung Alfabeta.
- Arikunto. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT Rineka Cipta. Jakarta.
- Christo, W. (2008). *Pengertian Tentang Dampak*. Jakarta : Alfabeta
- Fahriansyah, R. (2018). Analisis Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan.
- Gay, L. R., & Diehl, P. L. (1992). *Research Methods for Business and Management*. New York: MacMillan Publishing Company.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*.
- Jamba, P., & Svinarky, I. (2018). Program Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap (PTSL) Terhadap KSB di Kota Batam.
- Jamba, P., & Svinarky, I. (2018). Tinjauan Yuridis Kavling Siap Bangun Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 6, 2580–2461.
- Maulana, A. S. (2020). Tugas dan Peranan Guru Dalam Proses Peningkatan Belajar Mengajar. *Jurnal Serunai Ilmu Pendidikan*. (Vol. 6, Nomor 1).

- Sarjita. (2020). Beberapa pemikiran tentang status tanah dan dinamikannya. STPN Press Yogyakarta.
- Setyo Aji, B., Ngadino, & Prabandari, A. P. (2021). Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dan Aplikasinya. NOTARIUS, 14.
- Sugiyono. (2010). Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta
- Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.CV
- Sugiyono. (2017). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta.
- Sulistiyono. (2019). Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten. DINAMIKA HUKUM, 10.
- Syarief, E., & Prayogo, A. (2018). Analisis Yuridis Hak Erfpacht Verponding Hak Pengelolaan Lahan Kota Batam (Vol. 3, Nomor 1).
- Wijayanti, A. A. (2017). Analisis Human Relation dan Kondisi Fisik Lingkungan dalam Mengembangkan Etos Kerja Karyawan PT.KAI DAOP VII Madiun. Forum Ilmiah Pendidikan Akuntansi Vol 5 No 1 Oktober 2017 Hlm. 561-576.
- Winata, W. P. (2015). Kepastian Hukum Atas Pengalokasian Peruntukkan Lahan Pada Kawasan Hutan Di Atas Hak Pengelolaan Otorita Batam.
- Wulansari, H., Junarto, R., & Mujiburohman, D. A. (2021). Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif. Dalam *Riau Law Journal* (Vol. 5, Nomor 1).

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2004 tentang Perlindungan Hutan.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam.

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

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 17 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Administrasi Alokasi Lahan Kavling Siap Bangun.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2022.