

**FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT LEGALISASI KAVLING SIAP
BANGUN (KSB) DALAM RANGKA MEWUJUDKAN PERCEPATAN
TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN KOTA BATAM**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan pada Program
Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

EMILIANUS DHOSA NGUSU

NIT. 19283149

Diploma IV Pertanahan

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

2023

ABSTRACT

Ready-to-Build Plots (KSB) are Areas designated with the function of non-stacked residential areas planned by the Batam Concession Agency and equipped with facilities and infrastructure in accordance with a predetermined spatial plan.

This study used a qualitative research method with a descriptive approach which was carried out to find out the obstacles in legalizing Ready-to-Build Plots (KSB). Respondents for this study were people who occupied Ready-to-Build Plots (KSB) and the informants chosen by the researchers were the Head of the Procurement Section of the Batam Business Entity Agency (BP).

Data collection techniques were carried out by interviews and observation. The results of this study are (1) The causes of the low target for completion of Ready-to-Build Plots (KSB) legalization are caused by four factors, namely: information, distance, cost, and time. (2) Solutions provided by the Batam Concession Agency (BP) Office for the factors causing the low target for completion of Ready-to-Build Plots (KSB) legalization, include: Conducting socialization evenly in the Ready-to-Build Plots (KSB) area, Designing online-based legalization services, and Provides 50% discount on payment rates.

Keywords: Legalization, Inhibitors, Efforts

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah	3
C. Rumusan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Penelitian Terdahulu	6
B. Kerangka Teoritis	11
C. Kerangka Pemikiran	14
D. Pertanyaan Penelitian	15
BAB III METODE PENELITIAN	16
A. Format Penelitian	16
B. Lokasi Penelitian	16
C. Definisi Operasional Konsep atau Variable	17
D. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	18
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	18
F. Teknik Analisis Data	20
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	21
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Batam	21

B. Gambaran Umum Badan Pengusahaan (BP) Batam.....	25
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	28
A. Faktor Penyebab Rendahnya Target Penyelesaian Legalisasi (KSB).....	28
B. Upaya yang dilakukan Badan Pengusahaan (BP) Batam.....	31
BAB VI PENUTUP	34
A. Kesimpulan	34
B. Saran.....	34
DAFTAR PUSTAKA	35

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 menetapkan seluruh areal yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan (HPL) kepada Badan Pengusahaan (BP) Batam dan wajib ditindaklanjuti dengan kegiatan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, Kota Batam memiliki perbedaan dengan kota lain terkait dengan legalisasi tanahnya. Pengalokasian lahan atau tanah di Kota Batam harus mengajukan perizinan kepada Badan Pengusahaan (BP) Batam terdahulu. Dalam hal ini Badan Pengusahaan (BP) Batam mengalokasikan dan melakukan penataan kembali yang semula lahan dari rumah liar yang ada di Kota Batam ke lokasi yang lebih strategis yang mana disebutkan Kavling Siap Bangun (KSB) dengan tujuan memberikan kenyamanan tempat tinggal masyarakat Kota Batam.

Kavling Siap Bangun (KSB) adalah Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi kawasan perumahan yang tidak bersusun yang direncanakan oleh Badan Pengusahaan Batam dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan. Kavling Siap Bangun (KSB) diberikan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada masyarakat melalui alokasi lahan dari rumah liar yang ada di Kota Batam ke lokasi yang lebih strategis dengan syarat harus membayar Uang Wajib Tahunan (UWT) yang kemudian memperoleh legalisasi dokumen atas kepemilikan kavling. Salah satu kegiatan yang berkenaan dalam penyelenggaraan pengalokasian lahan adalah kegiatan percepatan penyelesaian Kavling Siap Bangun (KSB) yang bertujuan untuk memberikan legalisasi kepemilikan Kavling Siap Bangun (KSB) melalui verifikasi teknis dan pendataan sistematis agar memberi kepastian hukum dan terciptanya tertib administrasi (Perka Badan Pengusahaan Batam Nomor 1 Tahun 2018).

legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB) merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan Badan Pengusahaan Batam, sehingga dengan adanya legalisasi masyarakat yang menempati Kavling Siap Bangun (KSB) dinyatakan sah dan

dapat diperbolehkan untuk menempati mendirikan bangunan (Patma dkk., 2021). Dengan demikian, legalisasi merupakan faktor penting untuk menjamin kepastian hukum dalam terwujudnya keadilan dan kesejahteraan bagi semua pihak yang terlibat. legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB) diberikan atas dasar alokasi lahan dan penataan kembali agar masyarakat yang menempati mendapat kepastian hukum akan kepemilikan Kavling Siap Bangun (KSB). Berdasarkan Perka Badan Pengusahaan Batam Nomor 17 Tahun 2017 syarat permohonan pengurusan legalisasi Kavling Siap Bangun antara lain: 1. Dokumen bukti penempatan lahan KSB; 2. rekening air atau listrik; 3. foto bangunan; 4. KTP dan Kartu Keluarga; 5. Surat Pernyataan Saksi Sempadan. Proses pengurusan legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB) lambat dan tidak sesuai jangka waktu proses berkas masuk sampai dengan terbitnya legalisasi.

Alokasi lahan yang diberikan Badan Pengusahaan Batam adalah alokasi lahan Kavling Siap Bangun (KSB). Saat ini terdapat 10 lokasi Kavling Siap Bangun yang tersebar di Kota Batam dengan jumlah kavling mencapai 71.471 kavling dengan total luas 522,2 Ha. Sebanyak 56.834 kavling yang belum diberikan legalisasi Kepemilikan Kavling Siap Bangun (KSB). Banyaknya Kavling Siap Bangun (KSB) yang belum diberikan legalisasi tentu menghambat percepatan terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Administrasi pertanahan merupakan suatu upaya dan kegiatan organisasi yang terkait dengan pelaksanaan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan dengan mendorong sumber daya guna mencapai tujuan yang sesuai dengan hukum yang berlaku (Murad, 2013). Menurut Rusmadi Murad administrasi pertanahan adalah suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Murad, 1997). Administrasi di bidang pertanahan dapat ditemui dalam kegiatan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik suatu bidang tanah yang dibuktikan dengan tanda bukti yang sah, berupa sertifikat hak atas tanah (Ardani

dkk.,2022). Dasar penyelenggaraan administrasi pertanahan menurut UUPA adalah ketentuan Pasal 2 khususnya ayat (2) yaitu wewenang Hak Menguasai Negara yang dijalankan oleh pemerintah sebagai perwujudan Negara dalam keadaan bergerak meliputi: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa (Isjwara, 1997).

Dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang terorganisir dapat dilaksanakan dengan benar, teratur, sesuai dengan kaidah seluruh kegiatan administrasi pertanahan, sehingga tidak ada tumpang tindih dan dapat diperhatikan pelaksanaannya di lapangan dengan fungsi administrasi (Thabrani dkk., 2022). Dalam mewujudkan percepatan tertib administrasi Pertanahan, Kavling Siap Bangun (KSB) harus diberikan legalisasi. Penelitian ini akan mengkaji mengenai faktor-faktor penghambat legalisasi kavling siap bangun (KSB) dalam mewujudkan percepatan tertib administrasi Pertanahan. Faktor penghambat yang dikaji yaitu: aspek sosial, komunikasi, ekonomi, jarak antara domisili dengan kantor pelayanan posko Kavling Siap Bangun (KSB).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, menyampaikan bahwa masih banyak bidang kavling yang belum diberikan legalisasi, yang dimana hal ini juga menghambat mewujudkan percepatan tertib administrasi Pertanahan di Kota Batam. Maka dari itu penulis ingin melakukan penelitian dengan judul **“FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT LEGALISASI KAVLING SIAP BANGUN (KSB) DALAM RANGKA MEWUJUDKAN PERCEPATAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KOTA BATAM”**.

B. Pembatasan Masalah

Beberapa batasan permasalahan, obyek, dan lingkup kajian dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penelitian ini difokuskan pada faktor hambatan legalisasi Kavling Siap Bangun dalam mewujudkan percepatan tertib administrasi pertanahan di Kota Batam.
2. Objek kajian yang dipilih merupakan wilayah Kavling Siap Bangun (KSB).

C. Rumusan Masalah

1. Mengapa pencapaian target penyelesaian legalisasi Kavling Siap Bangun(KSB) rendah?
2. Apa upaya yang dilakukan BP Batam dalam menyelesaikan legalisasi Kavling Siap Bangun?

D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Menemukan faktor penyebab rendahnya pencapaian penyelesaian legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB).
- b. Menemukan upaya yang dilakukan Badan Pengusahaan (BP) Batam dalam menyelesaikan legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB).

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan kegiatan penelitian, manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian tentang kajian tentang hambatan legalisasi KavlingSiap Bangun (KSB) di Kota Batam;

- a. Secara teoritis, penelitian ini dapat memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB). Selain itu, penelitian ini juga menjadi landasan penelitian lebih lanjut di lokasi lain. Hal penelitian dapat digunakan sebagai referensi bagi para akademisi dan praktisi di bidang ilmu Kavling Siap Bangun (KSB) atau bidang lainnya.
- b. Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi para pemangku kepentingan seperti pemerintah dan masyarakat, khususnya di wilayah yang menjadi objek penelitian. Hasil penelitian dapat menjadi acuan bagi pemerintah maupun masyarakat dalam pengurusan

legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB) wilayah lain agar pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukandapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Penyebab rendahnya target penyelesaian legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB), disebabkan oleh empat faktor, yaitu: informasi, jarak, biaya, dan waktu.
2. Solusi yang diberikan oleh Kantor Badan Pengusahaan (BP) Batam terhadap faktor penyebab rendahnya target penyelesaian legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB), meliputi:
 - a. Melakukan sosialisasi secara merata di wilayah Kavling Siap Bangun (KSB)
 - b. Merancang layanan legalisasi berbasis online
 - c. Memberikan diskon 50% tarif pembayaran

B. Saran

Adapun beberapa saran yang peneliti berikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Diharapkan kedepannya Badan Pengusahaan (BP) Batam membentuk tim lapangan yang dimana selain masyarakat mendatangi posko pelayanan, tim yang dibentuk juga mendatangi langsung ke pemilik kavling guna mengambil berkas yang kemudian diproses di posko pelayanan.
2. Untuk peneliti-peneliti selajutnya yang ingin meneliti terkait layanan legalisasi Kavling Siap Bangun (KSB), diharapkan meneliti terkait perkembangan capaian target yang diperoleh dari tahun ke tahun.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal dan Buku

- Jamba, P., & Svinarky, I. (2018a). Program Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap KSB Di Kota Batam.
- Jamba, P., & Svinarky, I. (2018b). Tinjauan Yuridis Kavling Siap Bangun Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 6, 2580–2461.
- Murdiyanto, E. (2020). Metode Penelitian Kualitatif (Sistematika Penelitian Kualitatif). In *Bandung: Rosda Karya*.
http://www.academia.edu/download/35360663/Metode_Penelitian_Kualit_aif.docx
- Rahayu, S. (2014). Implikasi Asas LEGALISASI Terhadap Penegakan Hukum dan Keadilan. *Inofatif/ Jurnal Ilmu Hukum*, 7 (3).
- Rahman, A., Wahyuningsih, W., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2021). Sosialisasi Pentingnya LEGALISASI Formal Dalam Kepemilikan Tanah Di Desa Senteluk Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat. *Abdi Insani*, 8(1), 100–110. <https://doi.org/10.29303/abdiinsani.v8i1.382>
- Subali Patma, T., Malang, P. N., Muslim, S., Negeri, P., & Fauziah, M. (2021). *Geliat Investasi Dalam Pusaran Pandemi: Membaca Celah Pemulihan Ekonomi Nasional Di Era New Normal*.
- Sugiyono, 2016, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R & D*, Alfabeta, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.
- Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan

Pelabuhan

Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan
Pertanahan.

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 17 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan
Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan
Bebas Batam Nomor 17 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Administrasi
Alokasi Lahan KSB.

Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan
Pelabuhan Bebas Batam Nomor 691 Tahun 2017 tentang Persyaratan dan
Prosedur Penyelesaian Dokumen Alokasi Lahan Kavling Siap Bangun di
Lokasi Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan UWT KSB
yang Terhutang.