

**EVALUASI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DALAM
IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH KAWASAN SIAP BANGUN
(KASIBA) DI KOTA BATAM**

(Kendala, Analisis dan Solusi Kebijakan Badan Pengusahaan Batam)

Skripsi

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



Disusun Oleh :

MUHAMMAD FACHRI DITO PRASOJO
NIT. 19283311/Pertanahan

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

2023

ABSTRACT

Legislation which is a derivative of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation is implemented to reduce the complexity of services and lead to good service effectiveness, including in the land sector. The Ready to Build Area in Batam City found problems that were detrimental to the community in terms of time, energy and costs. Head of BP Batam Regulation Number 26 of 2021 concerning the Implementation of Land Management are the main points of service whose effectiveness needs to be studied. Primary data sources were obtained from interviews and observations, while secondary data were obtained from related documents. The research results show that (1) Eligible subjects are subjects with valid subject criteria. The subject element in Kasiba is an important work in overcoming inequality in land ownership and control in Batam City by paying attention to it properly and structured and in accordance with the criteria of a valid subject, namely the Owner of the Original Plot Certificate or the Owner of the Building Use Rights Certificate or the Building Owner with supporting data on land control. legitimate and in good faith. (2) The Kasiba object is seen from the output to obtain a legal condition with management rights (HPL). The object elements in Kasiba seen from the output and availability of data can be explained that to get a clear and clean situation is to trace the planning profile and procedures for the area and land history as well as area procurement related to the formation of social structures before the Land Acquisition is carried out by BP Batam so that it can get granting primary rights in the form of Management Rights and/or secondary rights in the form of Building Use Rights above Management Rights. The use of land as a house building will show that the land in that place is already controlled by someone, thereby increasing the potential for clear and clean in terms of private rights. (3) The administrative element in Kasiba uses the principle of certainty and the principle of service both in administering BP Batam assets and land registration. The administrative element in Kasiba uses the principle of certainty and the principle of good service, in practice BP Batam is administrative and related to the responsibility for state collection rights in the taxation sector (Annual Compulsory Money) which makes this area have a special feature where the area is ready to build in arranging the conditions for the issuance of letters There are conveniences and differences in land use decisions (SKPT), even though the regulation has the potential for regulatory disharmony with ministerial regulations governing land. (4) The effectiveness of regulations uses various aspects which conclude into the category of effectiveness that is running effectively.

Keywords : *Legislation, Kasiba, Assets, HPL*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
INTISARI	xvi
ABSTRACT	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
D. Kebaruan Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Kerangka Teoritis	14
1. Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan	14
2. Kavling Siap Bangun di Kota Batam	17
3. Pendaftaran Hak Atas Tanah	21
4. Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas	33
B. Kerangka Pemikiran	36
C. Pertanyaan Penelitian	38
BAB III METODE PENELITIAN	39

A. Format Penelitian	39
B. Lokasi atau Objek Penelitian	41
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	42
1. Populasi dan Sampel	42
2. Teknik Pengambilan Sampel.....	43
D. Variabel Penelitian	47
1. Definisi Konseptual.....	47
2. Definisi Operasional.....	48
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	49
F. Analisis Data	49
1. Analisis Peraturan Perundang-Undangan.....	51
2. Uji Keabsahan Data.....	51
3. Uji Ketelitian Atribut.....	52
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	56
A. Kondisi Geografis Wilayah.....	56
B. Kebijakan Pembangunan di Kota Batam	57
C. Kebijakan Pendaftaran Tanah di Kota Batam.....	62
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	67
A. Kriteria Subjek yang Berhak dalam Kawasan Siap Bangun.....	67
B. Objek Kavling Siap Bangun yang Diatur di Kawasan Siap Bangun	71
C. Pengadministrasian Aset Kawasan Siap Bangun dan Pendaftaran Tanah.....	78
D. Efektivitas Pelaksanaan Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan di BP Batam.	87
BAB VI KESIMPULAN	106
A. Simpulan	106
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN	117

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyesuaian peraturan perundang-undangan sejak diterbitkannya Undang-Undang Cipta Kerja memasuki era baru dalam tatanan pembangunan hukum nasional sebagaimana disebutkan dalam studi (Rahayu 2020) yang menyatakan bahwa proses harmonisasi regulasi terus dilakukan agar mengurangi dan memangkas over regulasi yang saling tumpang tindih. Maka sesuai amanat Pasal 181 UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, bahwa setiap peraturan di bawah UU yang bertentangan dengan UU Nomor 11 Tahun 2020 dan bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi atau bertentangan dengan putusan pengadilan harus diharmonisasi dan disinkronisasi, selebihnya proses harmonisasi regulasi UU Cipta Kerja sangat mutlak dibutuhkan penyediaan akses bagi masyarakat luas agar dapat memberikan masukan terhadap substansi dan materi Rancangan Peraturan Pemerintah atau turunannya.

Menurut UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, pewujudan Indonesia sebagai negara hukum sesuai Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara berkewajiban melaksanakan pembangunan hukum nasional yang dilakukan secara terencana, terpadu, dan berkelanjutan dalam sistem hukum nasional yang menjamin perlindungan hak dan kewajiban segenap rakyat Indonesia. Peraturan perundang-undangan secara normatif memiliki fungsi melaksanakan ketentuan undang-undang yang dirumuskan oleh unsur eksekutif di pemerintahan. Peraturan Kepala BP Batam menjadi salah satu peraturan perundang-undangan yang dirumuskan langsung oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam yang mana merupakan badan setingkat menteri untuk menjalankan kewajiban menjamin iklim investasi yang kondusif, memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan umum, dengan pelayanan periainan yang lebih cepat, efisien dan efektif. Dalam praktiknya, peraturan kepala ini terbagi menjadi kewenangan atribusi sekaligus

delegasi yang bersifat teknis administratif serta mengatur standar kerja yang dilakukan untuk pelayanan kepada masyarakat.

Indonesia merupakan negara maritim yang berlokasi strategis memiliki potensi geoekonomi yang sangat besar. Hal itu terlihat di Pulau Batam. Pulau ini mempunyai kelebihan dan keuntungan secara geografis berkaitan dengan kawasan lalu lintas perdagangan antar negara dan kepabeanaan. Lokasinya yang berada saling berdekatan dengan Johor sebagai kota terbesar kedua di Malaysia dan Negara Singapura sebagai pusat ekonomi ASEAN mengundang ketertarikan khusus bagi calon investor mancanegara maupun dalam negeri yang ingin memanfaatkan kawasan strategis ini sebagai peluang untuk bisnis yang akan dioperasikan. Hal ini menjadi keuntungan dalam menciptakan aktivitas perekonomian yang berdampak besar bagi kemakmuran rakyat sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar 1945. Kawasan ini oleh Pemerintah Indonesia ditetapkan sebagai wilayah khusus yang disebut Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (KPBPB) oleh Undang Undang dan dalam aturan turunannya berdasarkan PP No. 41 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan PP No. 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kawasan ini berlaku untuk jangka waktu 70 tahun sejak diberlakukannya PP tersebut.

Perspektif kebijakan bagi kemakmuran rakyat menjadi alasan dibentuk dan terbentuknya Kawasan Kavling Siap Bangun (KSB), sebuah kawasan yang dilaksanakan pengadaan dan pengalokasian lahan oleh suatu badan perusahaan di Kota Batam, yang diberikan kepada subjek penghuni rumah-rumah liar yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di Kota Batam pada waktu pengembangannya di rentang tahun 1989 hingga 2016. Badan perusahaan sendiri berperan sebagai pelaksana pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan KPBPB. Pada tahun 1989, Kementerian Perumahan Rakyat mengeluarkan kebijakan yang mengatur tentang Program Kavling Siap Bangun (KSB) sebagai pedoman atas dioperasionalkannya kawasan perumahan pada skala besar berbasis kelompok sebagai Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun (Kasiba dan Lisiba). Perubahan paradigma kebijakan dari *providing* mengarah kepada *enabling*

membuat pemerintah berperan menciptakan iklim yang mendorong pembangunan perumahan oleh kelompok masyarakat sendiri. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, hingga tahun 2022 terbentuk 10 titik lokasi besar KSB yang tersebar di wilayah Kota Batam. Penggunaan tanah di lahan kawasan permukiman ini sudah sepenuhnya terpetakan dan sebagian besar dibangun tutupan lahan berupa rumah hunian sebagai peruntukannya. Namun masih banyak terjadi masalah dan pelanggaran bahkan terdapat penyelesaian di pengadilan umum yang mengarah kepada tindak pidana sehingga merugikan masyarakat baik kerugian waktu, tenaga maupun biaya karena tidak dilakukan pembangunan sesuai klausul perjanjian. Adapun klausul ditunjukkan pada surat kavling di Kasiba (contoh surat kavling di tahun 2016) adalah diantaranya :

1. Benar yang bersangkutan belum pernah mendapatkan lahan/tempat penampungan dari Pihak Otorita Batam/BP Batam/TP.3
2. Harus dapat menunjukkan/membuktikan kependudukan Pulau Batam yang asli dan sah.
3. Penerima kavling siap bangun wajib menandatangani surat pernyataan membayar UWTO
4. Dilarang memindahkan tanda batas kavling serta menambah luas kavling.
5. Memindahtangankan/peralihan hak kepemilikan, hanya dapat dilakukan setelah pembayaran UWTO diterbitkan/dikeluarkannya SPJ dan SKEP dan telah dibangun.
6. Setelah diterimanya surat izin penempatan sementara Kavling Siap Bangun, penerima kavling siap bangun wajib membayar UWTO sebelum jatuh tempo, dengan tarif yang berlaku di Otorita Batam/BP Batam.
7. Selambatlambatnya 1 (satu) bula sejak faktur UWTO dilunasi, penerima kavling siap bangun wajib membangun sesuai dengan peruntukkan yang ditetapkan (pondasi, dinding dan atap layak huni)
8. Apabila salah satu butir Izin Penempatan Sementara KSB ini dilanggar dan atau tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas maka pemberian kavling/lokasi tersebut dinyatakan BATAL DENGAN SENDIRINYA tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, dengan demikian Otorita Batam/BP Batam dapat mengambil alih hak penerima KSB dimaksud.

9. Apabila terjadi pembatalan sebagaimana yang disebut pada butir 8 (delapan) diatas, maka Otorita Batam/BP Batam tidak dapat dituntut secara hukum baik Pidana dan Perdata maupun PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara).
10. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam surat Izin Sementara Penempatan KSB ini, akan diadakan perubahan/perbaikan sebagaimana mestinya.

Setiap klausul yang ditentukan secara sepihak tersebut menjadi penyebab dari sebagian besar permasalahan pendaftaran tanah di kawasan ini. Peran kualitas peta dasar pendaftaran menjadi penting untuk memastikan kesesuaian data di database dan di lapangan agar mencegah terjadinya sengketa dan konflik. Dalam jurnal pernah dipublikasikan, diungkap (Jamba 2018) bahwa KSB merupakan salah satu pengalokasian lahan di Kota Batam yang diberikan oleh BP Batam sebagai upaya kepastian hukum kepada masyarakat. Namun seiring berjalannya waktu, KSB yang belum dibangun dapat dialokasikan kepada pengembang atau jika dialokasikan kepada perorangan yang berhak justru disalahgunakan dan dibisniskan.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, peninjauan kebijakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah di Indonesia dilaksanakan berdasar dari hukum tanah nasional sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan urgensi tersebut sangat penting bagi negara serta masyarakat untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Hal tersebut mengarah kepada terciptanya ekonomi yang inklusif untuk pemanfaatan lahan yang lebih berkelanjutan karena subjek dan objeknya diketahui dalam kegiatan administratif dalam instansi terkait di Kota Batam. Dalam konteks ini, BP Batam mengeluarkan Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan diterbitkan sebagai kebijakan yang bermuatan pelayanan sebagai dasar pelaksanaan penyelesaian proses-proses pendaftaran tanah di KPBPB Batam. Dengan mempertimbangkan data-data spasial dan tekstual maupun bahan hukum primer dan sekunder yang dibutuhkan, peraturan ini masih perlu dievaluasi karena pelaksanaannya bertepatan dengan aturan turunan UU Cipta Kerja yang saat ini banyak dikaji. Suatu evaluasi berperan sebagai upaya terstruktur dan sistematis yang bisa menjelaskan permasalahan secara konseptual. Dalam konteks

pemerintahan, evaluasi dapat mencakup seluruh bagian dari kebijakan maupun hanya dalam bentuk program atau bahkan standar prosedur. Dalam jurnal terdahulu, diungkap (Mandas 2018) konsep evaluasi adalah kegiatan menilai hasil suatu kegiatan yang menetapkan sejauhmana tujuan yang telah ditetapkan tercapai sehingga sangat memungkinkan terdapat banyak dimensi dan batasan. Sangat penting dilakukan penafsiran komprehensif terhadap peraturan perundang-undangan yang dibuat tiap pemangku kepentingan agar institusi terkait dapat mengonstruksikan penyelesaian masalah yang kredibel, rasional dan berkelanjutan.

Diketahui bahwa pengaturan dalam pendaftaran tanah dibagi menjadi dua kategori dasar dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Setiap perbuatan hukum didalam proses pendaftaran tanah dalam aturan tersebut mempengaruhi kualitas hasil *output* yaitu sertipikat hak atas tanah atau dalam hal ini Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Implementasi pendaftaran tanah di Kasiba menemui banyak kendala dan permasalahan terhadap *outputnya* karena surat-surat kepemilikan kavling yang dimiliki tidak menjamin kepastian hukum atas legalitas yang dimiliki oleh pemilik maupun penghuni dan pembangunan kavling yang tidak disertai dokumen pemanfaatan tanah yang *legal* dalam hal ini Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT). Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai tanda bukti sekaligus alat bukti kepemilikan hak atas tanah, pada fungsinya, menurut studi (Guntur 2014) menjelaskan bahwa dalam pendaftaran tanah untuk objek tanah menghasilkan sertipikat yang berfungsi deklaratif dan konstitutif. Secara deklaratif artinya instrumen yuridis hak tanah yang lama (sebelum diterbitkannya sertipikat) diakui oleh Negara untuk dilindungi. Sedangkan secara konstitutif artinya perubahan tanah Hak Pengelolaan (HPL) menjadi tanah hak perorangan atau badan hukum dalam penyelesaian administrasi oleh pejabat berwenang. Pejabat yang berwenang tersebut dalam Kasiba adalah Kepala Badan Pengusahaan Batam c.q. Direktur Pengelolaan Pertanahan melalui mekanisme alokasi lahan dalam bentuk surat dikeluarkan adalah Surat Keputusan Pengalokasian Tanah. Kebijakan dalam pengalokasian tersebut diatur dalam suatu Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagai kebijakan atribusi sehingga pendaftaran tanah menjadi pokok

pelaksanaan yang harus diselesaikan dengan tuntas untuk subjek hak atas tanah sesuai dengan UUPA.

Pendaftaran tanah menjadi upaya dalam membangun data yang akurat seperti yang dijelaskan dengan studi terdahulu (Setyabudi 2019, 1) yang mendasarkan bahwa jaminan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertipikat berhubungan langsung dengan data luas, letak, batas, dan bentuk bidang tanah. Sehingga dalam upaya menjamin kepastian hukum atas bidang tanah maka harus diukur dan dipetakan ke dalam peta pendaftaran dengan memenuhi kaidah teknis kadastral dan kaidah yuridis dimana proses perolehan data ukuran bidang tanah memenuhi asas kontradiktur delimitasi dan asas publisitas. Sejalan dengan hal itu, penggunaan konsep penginderaan jauh dalam studi terdahulu (Hidayati 2013) bahwa citra dengan resolusi spasial tinggi dapat digunakan dengan baik dalam kajian perkotaan yang membutuhkan tingkat kedetailan tinggi. Kebutuhan akan penentuan posisi yang akurat dan biaya terjangkau membuat BPN dan BP Batam sama sama memanfaatkan peta foto udara dalam menentukan batas-batas kavling beserta alamat lokasi koordinat. Penggunaan teknologi penginderaan jauh dengan citra satelit resolusi tinggi dapat digunakan untuk mendapatkan data penggunaan dan pemanfaatan kavling.

Peraturan-peraturan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kasiba di Kota Batam perlu dikaji komprehensif mengenai peraturan yang berlaku di atasnya yaitu UUPA yang turunannya melalui PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah serta Reforma Agraria menurut Perpres 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria dalam hal legalisasi aset, serta peraturan-peraturan lainnya. Begitupun dengan data pendaftaran tanah bahwa kajian yang lebih terukur dan komprehensif mempercepat optimalisasi dan integrasi data perpajakan sesuai dengan Peraturan Kepala BP Batam Nomor 30 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Tarif Layanan dan Tata Cara Pengadministrasian Keuangan pada Direktorat Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, mempengaruhi ketepatan pendaftaran tanah. Sehingga penyelesaian masalah dalam penentuan subjek adalah diterbitkannya rekomendasi hak atas tanah dari pemegang HPL. Hal ini selaras

dengan Pasal 13 ayat (2) PP 18 Tahun 2021 yang menyatakan setiap perbuatan hukum terhadap Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, memerlukan rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan Tanah. Faktanya, dalam beberapa program digunakan data agregat dalam pemberian rekomendasi hak atas tanah oleh BP Batam. Ini disinyalir menjadi sebab permasalahan tahapan pendaftaran tanah masih konvensional tersebut. Peran dari rekomendasi ini harus padu dalam rangka percepatan pemberian kepastian hukum atas tanah di KSB melalui penerbitan sertipikat.

Dalam artikel berkaitan dengan pendaftaran tanah sebagai agenda global 2030 (Enemark 2023) menegaskan bahwa paradigma manajemen pertanahan harus memfasilitasi integrasi antara administrasi pertanahan dan penataan kelembagaan untuk mewujudkan kebijakan lahan dan tata pemerintahan yang baik, khususnya dalam hal *security of land rights* atau kepastian hukum hak atas tanah. Kebijakan pertanahan mencakup seluruh aktivitas yang berkaitan dengan manajemen lahan dan sumber daya alam yang dibutuhkan untuk memenuhi tujuan politik dan sosial serta mendukung pembangunan berkelanjutan. Prinsipnya segala sesuatu yang berhubungan dengan penguasaan dan pemilikan tanah dipegang oleh lembaga administratif. Penegasan tersebut ada di kelembagaan yang baik yang akan mengarah kepada implementasi kebijakan yang baik pula. Peran Kementerian ATR/BPN sebagai sektor pemerintahan dan BP Batam sebagai subsektor pengelolaan lahan harus mampu mengidentifikasi titik permasalahan kompleks di Kawasan KSB sebagai bagian dari Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dalam upaya percepatan pendaftaran tanah menuju Deklarasi Batam Kota Lengkap. Maka evaluasi menjadi titik temu bagi masing-masing pemangku kepentingan untuk meninjau kembali serta membuat berbagai hal-hal yang kemudian disepakati bersama. Dalam diskusi maupun rapat di berbagai kesempatan, Kementerian ATR/BPN menargetkan 126 juta bidang tanah di seluruh wilayah NKRI terdaftar dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya pada tahun 2025. Untuk itu BPN Kota Batam dapat memiliki peran sentral untuk mengolaborasikan dan mendorong seluruh tahapan kegiatan pendaftaran tanah dan sebagai *leading sector* agar dapat mengatur proses mulai dari pengukuran,

pemetaan, pembukuan, pendaftaran peralihan dan pemberian sertipikat hak atas tanah di seluruh wilayah Kota Batam yang menjadi kewenangannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian untuk mengetahui implementasi amanat peraturan perundang-undangan dalam Kawasan Siap Bangun di Kota Batam terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai ikhtiar akademis peneliti memberikan gambaran atau deskripsi permasalahan yang terjadi. Untuk melihat evaluasi prosesnya, peneliti melihat secara spasial dengan melakukan analisis ketelitian atribut peta dasar pendaftaran. Untuk melakukan hal itu peneliti melakukan observasi dengan survey lapangan dan wawancara kepada pemangku kepentingan yang secara langsung berkecimpung dalam menjalankan tugas dan fungsinya terhadap penyelenggaraan pengelolaan pertanahan di Kawasan Kavling Siap Bangun (KSB) lalu merekomendasikan solusi yang dapat digunakan untuk kebijakan oleh Badan Pengusahaan Batam. Sebuah adagium hukum yang diyakini yaitu *Het vermoeden van rechtmatigheid* yang berarti kebijakan pemerintah harus dianggap benar dan memiliki kekuatan hukum mengikat sampai dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian peneliti berencana melakukan penelitian berjudul : Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan dalam Implementasi Pendaftaran Tanah Kawasan Siap Bangun (Kasiba) di Kota Batam (Kendala, Analisis dan Solusi Kebijakan Badan Pengusahaan Batam).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut terdapat permasalahan pokok yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini. Perbedaan penelitian ini secara khusus menjabarkan di Kota Batam. Atas identifikasi tersebut, peneliti merumuskan masalah yang akan diulas dalam penelitian ini tentang evaluasi peraturan perundang-undangan mengenai implementasi pendaftaran tanah Kawasan Siap Bangun (Kasiba) di Kota Batam. Hal tersebut diperlukan untuk menjabarkan permasalahan pendaftaran tanah yang terdapat adanya tumpang tindih baik hak dan kewajiban, kewenangan serta perlindungan dalam konseptualisasi hak atas tanah di kawasan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian serta pokok permasalahan dalam penelitian yang dijelaskan dalam perumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah :

- a. Memberikan kerangka berpikir terkait subjek hukum dalam pendaftaran tanah di Kawasan Siap Bangun di Kota Batam
- b. Memberikan gambaran mengenai objek hukum dalam pendaftaran tanah di Kawasan Siap Bangun di Kota Batam beserta analisis spasialnya.
- c. Menjelaskan pokok-pokok permasalahan administrasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kawasan Siap Bangun.
- d. Mendeskripsikan efektivitas pelaksanaan peraturan terkait pendaftaran tanah di Kawasan Siap Bangun

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Ilmiah/Akademis
 - 1) Memberikan kerangka berpikir kebijakan publik dalam pendaftaran tanah di Kawasan Kavling Siap Bangun
 - 2) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan kontribusi dalam penerjemahaan studi-studi hukum normatif empiris mengenai implementasi peraturan perundang-undangan di dalam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.
 - 3) Hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk referensi dalam penelitian-penelitian selanjutnya mengenai pendaftaran tanah dalam Kawasan Hak Pengelolaan dan/atau Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sebagai sinergitas dalam pembangunan berkelanjutan di Indonesia.
- b. Kegunaan Sosial
 - 1) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan untuk sosialisasi kepada masyarakat di Kawasan Siap Bangun maupun masyarakat di Kawasan Hak Pengelolaan lainnya.

- 2) Hasil dari penelitian ini dapat digunakan masyarakat untuk gagasan kepada lembaga legislatif dari daerah otonom maupun pusat untuk menggunakan model distribusi manfaat yang lebih efisien sehingga pemerintahan dapat mempertimbangkan partisipasi aktif masyarakat dalam perumusan kebijakan di wilayah tersebut.
- c. Kegunaan Praktis
- 1) Penelitian ini dimaksudkan untuk dapat memberikan masukan dan evaluasi yang kredibel dalam perumusan maupun penerapan kebijakan (regulasi/aturan) berkaitan dengan pendaftaran tanah di Kawasan Hak Pengelolaan.
 - 2) Hasil dari penelitian ini dapat digunakan oleh semua pemangku kepentingan di bidang pertanahan untuk Kawasan Siap Bangun di Kota Batam agar selaras dengan tujuan pembangunan yang telah ditetapkan Badan Pengusahaan Batam.

D. Kebaruan Penelitian

Setiap karya tulis lahir dari sebagian ideologi dari diri sendiri dan orang lain. Penjelajahan literatur yang kuat akan mengembangkan penelitian dengan tema yang dikaji. Dengan kebaruan penelitian, peneliti dapat terhindar dari plagiasi dan akan bermanfaat lebih saat suatu penelitian relevan dengan penelitian terdahulu karena dapat mengisi celah kosong yang ada di penelitian terdahulu (Creswell 2015). Penelitian ini berposisi di dalam memperbarui dan menegaskan metode hukum normatif-empiris yang menjadi *novelty* terhadap penelitian terdahulu berkaitan dengan Kasiba dan Lisiba dalam pembangunan kawasan bahwa dalam penelitian-penelitian sebelumnya sudah dikaji Kota Batam sebagai KPBPB dari unsur spasial, unsur kebijakan, dan kondisi normatif. Perbandingan yang dilakukan dengan mengidentifikasi peneliti, judul penelitian, metode penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, teknik pengumpulan data, variabel dan hasil penelitian. Karya tulis yang pernah dibuat sebelumnya dan relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut.

Tabel 1.1. Kebaruan Penelitian/*Novelty*

No.	a. Kategori Penelitian b. Peneliti (Tahun) c. Judul d. Metode Penelitian e. Jenis Penelitian f. Pendekatan Penelitian g. Perguruan Tinggi	Masalah yang Diteliti	a. Teknik Pengumpulan Data b. Variabel (Dependen dan Independen)	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
1.	a. Tesis b. Irfan Syakir Widyasa (2018) c. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan bebas dan Pelabuhan Bebas Batam d. Kualitatif e. Deskriptif f. Normatif g. Universitas Terbuka Jakarta	Penerapan peraturan pemerintah tentang kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas terhadap pembangunan Kota Batam	a. Wawancara secara <i>purposive sampling</i> b. Kebijakan (variabel independen) dan <i>Content of policy</i> , dan <i>context of policy</i> (variabel dependen)	Ketercapaian implementasi membutuhkan harmonisasi antar kepentingan, khususnya antara BP Batam dan Pemerintah Kota Batam yang memiliki tugas pokok dan fungsi yang berbeda namun dalam implementasinya terjadi tarik-menarik kewenangan.	Penelitian ini berfokus pada implementasi kebijakan kawasan termasuk efisiensi dan efektivitas pembangunan yang dijalankan terhadap tujuan dibentuknya kebijakan kawasan tersebut. Kesamaan penelitian ada di latar belakang penelitian dan perbedaan ada di format penelitian.
2	a. Tesis b. Ramdhan Thoriq Setyabudi c. Analisis Pemanfaatan Citra Satelit Tegak Resolusi Tinggi dan Citra UAV dalam Identifikasi Bidang Tanah d. Kuantitatif e. Deskriptif f. Spasial	Ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah sangat penting terlebih dengan perkembangan teknologi Citra Satelit Tegak Resolusi Tinggi (CSTRT) dan Citra UAV/ <i>drone</i> merupakan salah satu alternatif sebagai sumber data pembuatan peta dasar pendaftaran dengan metode <i>visual general boundary</i> .	a. Observasi komparatif dengan metode survey b. Daerah terbuka dan daerah tertutup (variabel dependen) dan kualitas spasial	Uji ketelitian luas bidang tanah di daerah terbuka dan tertutup untuk foto udara memiliki ketelitian lebih tinggi berdasarkan toleransinya dibanding CSTRT. Hasil evaluasi kualitas spasial menunjukkan kualitas foto udara lebih baik dibandingkan CSTRT dengan menggunakan metode <i>Polygon Area, Polygon Circularity Ratio</i> dan	Penelitian ini berfokus pada evaluasi kualitas penggunaan citra satelit dan citra UAV/ <i>drone</i> untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah berdasarkan regulasi terkait dengan informasi geospasial. Kesamaan penelitian ada di latar

	g. Universitas Gadjah Mada		(variabel independen)	<i>Polygon Near Distance</i> . Berdasarkan Perka BIG No. 15 Tahun 2014, pengujian foto udara menghasilkan nilai CE90, artinya peta turunan dihasilkan skala 1:5000 dan untuk CSTRT dihasilkan 1:10000 yang berarti belum dapat dimaksimalkan sebagai peta pendaftaran.	belakang penelitian dan perbedaan ada di format penelitian.
3.	a. Skripsi b. Rizka Fakhira (2021) c. Pemetaan Pertumbuhan Serta Prediksi Lahan Terbangun di Kawasan Perdagangan Bebas Pelabuhan Bebas atau <i>Free Trade Zone (FTZ)</i> Batam d. Kuantitatif e. Deskriptif f. Spasial g. Universitas Gadjah Mada	Kegiatan pemetaan terkait dengan Pertumbuhan lahan terbangun di Kota Batam pada tahun 2000 hingga 2020 serta proyeksinya di tahun 2035	a. Studi pada data primer dan sekunder b. Jalan utama, lokasi perubahan lahan non-terbangun menjadi terbangun, dan lokasi pusat kegiatan (variabel independen), pertumbuhan lahan terbangun dan prediksi terbangun (variabel dependen)	Terjadi peningkatan dari tahun 2000 hingga 2015 yaitu dari 5523,6 hektar menjadi 7925,2 hektar atau sebesar 43,48%. Polanya semakin ke daerah pinggiran KPBBP. Untuk prediksi peningkatan lahan terbangun tahun 2035 adalah dari 10810,5 hektar menjadi 14243,9 hektar atau sebesar 31,76%. Hasil validasi berdasarkan Kappa Index of Agreement dengan nilai K _o sebesar 0,9639; K _{location} sebesar 0,9349 dan K _{location} strata 0,9349 dari skala 0-1. Sehingga dapat disimpulkan peta prediksi cukup valid dan diterima secara ilmiah.	Penelitian ini berfokus pada pemetaan digital peta dan analisis tutupan lahan terbangun beserta proyeksinya menggunakan hitungan statistik. Kesamaan penelitian ada di wilayah kajian yang dilakukan berada di FTZ atau KPBBP (walaupun cakupan wilayahnya berbeda) dan perbedaan ada di format penelitian.
4.	a. Skripsi b. Try Saut Martua Siahaan (2018) c. Hubungan Ketersediaan Tanah dengan Kawasan	Penjelasan hubungan antara ketersediaan tanah dengan pembentukan Kasiba dan Lisiba yang menjadi upaya dalam pembangunan Kota Baru	a. Wawancara, observasi dan studi dokumen b. Pembangunan Kota Baru	Lebih dari separuh wilayah Kecamatan Mapanget masuk ke zona penggunaan tanah diizinkan dan sisanya termasuk diizinkan terbatas/bersyarat dengan	Penelitian ini fokus pada mengetahui peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam pembentukan Kasiba dan Lisiba di Kota Manado.

	<p>Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun dalam Pembangunan Kota Baru Manado di Kecamatan Mapanget Provinsi Sulawesi Utara.</p> <p>d. Deskriptif e. Kualitatif f. Spasial g. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional</p>		<p>Manado (variabel independen), ketersediaan tanah (variabel dependen)</p>	<p>perbandingan 59% : 41 %. Zona yang bersyarat tersebut diawasi penggunaan dan perubahannya dalam upaya pengembangan Kasiba dan Lisiba.</p>	<p>Kesamaan penelitian ada objek kajian yang dilakukan, dan perbedaan ada di format penelitian.</p>
--	---	--	---	--	---

Sumber : Disusun oleh peneliti

BAB VI

KESIMPULAN

A. Simpulan

Perkembangan pembentukan peraturan perundang-undangan dalam rangka pembangunan hukum yang mengatur teknis pendaftaran tanah di Kawasan Siap Bangun (Kasiba) menempatkan unsur-unsur dalam penelitian ini menjadi 4 simpulan. Hasil penelitian tersebut menyimpulkan bahwa :

1. Unsur subjek dalam Kasiba menjadi pekerjaan yang penting dalam mengatasi ketimpangan pemilikan dan penguasaan tanah di Kota Batam dengan memperhatikan dengan benar dan terstruktur serta sesuai dengan kriteria subjek yang sah yang diatur dalam Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 Tahun 2021 yaitu adalah Pemilik Surat Kavling Asli atau Pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Pemilik Bangunan dengan data pendukung penguasaan tanah yang sah dan beritikad baik.
2. Unsur objek dalam Kasiba dilihat dari output dan ketersediaan data dapat dijelaskan bahwa untuk dapat suatu keadaan *clear and clean* adalah dengan menelusuri profil perencanaan dan tata cara prosedur kawasan dan riwayat tanah maupun pengadaan kawasan yang terkait pembentukan struktur sosial sebelum dilakukannya Pengadaan Tanah oleh BP Batam sehingga mendapat pemberian hak primer berupa Hak Pengelolaan dan/atau hak sekunder berupa Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Penggunaan tanah yang merupakan bangunan rumah akan menunjukkan bahwa lahan di tempat tersebut sudah dikuasai seseorang sehingga meningkatkan potensi *clear and clean* dari sisi hak-hak privat.
3. Unsur administrasi dalam Kasiba menggunakan asas kepastian dan asas pelayanan yang baik, dalam praktiknya BP Batam secara administrasi dan berhubungan dengan tanggungjawab hak tagih negara dalam sektor perpajakan (Uang Wajib Tahunan) yang menjadikan kawasan ini terdapat keistimewaan dimana Kawasan siap bangun dalam pengurusan syarat untuk penerbitannya surat keputusan penggunaan tanah (SKPT) adanya kemudahan dan perbedaan walaupun pada pengaturannya berpotensi terjadinya

disharmoni pengaturan dengan peraturan menteri yang mengatur tentang pertanahan.

4. Efektivitas pelaksanaan Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan menunjukkan keadaan yang diharapkan sesuai dengan tujuan dari pembentukan peraturan. Dimana beberapa aspek terdapat banyak pelayanan yang diberikan kepada masyarakat secara efektif dan efisien misalnya dari Aspek Operasional, Aspek Rasio Cost and Benefit dapat disimpulkan sudah memenuhi standar dan target yang ditetapkan sehingga berjalan dengan baik dan keuangan dalam kondisi stabil. Lalu Aspek Relevansi Aturan Saat ini dan Relevansi Internasional sudah memenuhi karena dalam perubahan peraturan menuju ke arah sektor privatisasi walaupun terdapat kurang tersusun dengan baik namun sudah akan dirumuskan aturan menyeluruh terkait dengan pelayanan perizinan khususnya di sektor pertanahan. Selain itu, Aspek Kekosongan Pengaturan tidak terjadi, Aspek Koordinasi Kelembagaan terkondisi dengan baik dengan adanya aturan-aturan yang sudah disepakati dan diperiksa oleh Pushaka sebelum disahkan. Aspek-aspek seperti Sumber Daya Manusia dan Sarana Prasarana sudah baik hanya saja membutuhkan konsistensi dan komunikasi saat terjadi perbedaan implementasi. Aspek Budaya Hukum Masyarakat dan Akses Informasi Masyarakat kurang baik sehingga perlu dipertemukan sehingga masyarakat dapat betul-betul merasakan bahwa mereka adalah objek dari peraturan ini. Dari sisi Aspek Penegakan Hukum dan Partisipasi Masyarakat dinilai perlu diadakan musyawarah dan sosialisasi sampai ke tingkat RW untuk mendorong masyarakat agar saling menjaga aset masing-masing dengan mendaftarkannya ke institusi yang kredibel. Dari segi Standar Operasional Prosedur sudah diterapkan dengan baik namun jika terjadi permasalahan dapat diselesaikan dengan komunikasi dan koordinasi. Aspek Teknologi Penunjang Pelayanan ditunjukkan dengan akurasi data spasial dalam Kasiba menunjukkan angka ketelitian semantik data sebesar 73,33% yang mana masih belum cukup tinggi akurasinya, walaupun demikian bukanlah angka yang rendah sehingga eksistensinya dapat digunakan untuk penunjang pelayanan, selain itu hal tersebut akan mempengaruhi Batas Waktu

Pelayanan yang sudah ditetapkan namun apabila dengan banyaknya permohonan yang masuk maka akan diselesaikan dengan koordinasi dan pelimpahan tugas kepada tenaga teknis yang ditunjuk. Aspek *Public Complaint* dan Pengawasan dilakukan secara terbuka dan tidak terkesan mengintimidasi sehingga tercapai kepuasan semua pihak dalam melaksanakan atau menjalankan tugas dan wewenangnya dan masyarakat dapat menyampaikan dengan baik tanpa tekanan dari pihak manapun. Maka dari itu secara umum, peraturan ini berjalan efektif untuk mengatur kegiatan-kegiatan yang mendukung kebijakan pemerintah.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini mempertimbangan hasil kajian baik dari studi undang-undang dan kepustakaan maupun kajian di lapangan sehingga dapat terfokuskan dalam beberapa poin sebagai berikut.

1. Penguatan Kelembagaan

Peran ATR BPN melihat KSB sebagai masalah yang perlu ditingkatkan untuk menyelesaikan tata kelola penguasaan dan pemilikannya baik dengan cara koordinasi, komunikasi, konsultasi maupun diskresi atau deklarasi dari kementerian, karena ini menyangkut peran ATR/BPN yang mewujudkan keadilan dan kepastian hukum untuk semua hal yang berkaitan dengan administrasi pertanahan. Sebaiknya khusus pengelolaan KSB, mengembalikan sebagian atau seluruh kewenangan prinsip tata kelola pertanahan (*land governance*) yaitu: menentukan, mengembangkan dan mengendalikan kepada Badan Pengusahaan Batam untuk mengelola penguasaan dan pemilihan tanah di kawasan KSB. Kemudian secara kelembagaan untuk melakukan pelaksanaan, Kantor BPN Kota Batam menjadi instansi yang menerbitkan sertipikat hasil dari rekomendasi hak atas tanah yang diturunkan dalam keputusan/kesepakatan bersama atau MOU bahkan SOP agar kesederhanaan administrasi pertanahan yang dapat langsung dirasakan oleh masyarakat penghuni/pemilik KSB. Sedangkan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan, Kanwil BPN Provinsi Riau melakukan penilaian terhadap peta dasar pendaftaran tanah untuk kebijakan makro yang lebih spesifik di KPBPB.

2. Peningkatan Kualitas Tata Kelola Data

Eksekusi terhadap data pertanahan serta pemeliharannya perlu untuk dilakukan pembenahan. Badan Pengusahaan Batam menjadi lembaga yang harus mampu berdiri sendiri melalui berbagai kebijakan yang menentukan hajat hidup orang banyak dari masyarakat di Kota Batam yang mungkin datang dari berbagai tempat di seluruh Indonesia. Data pertanahan terkait subjek dan objek baik secara fisik maupun secara digital perlu dilakukan optimalisasi dan penguatan proses kearsipan sehingga dalam menentukan kebijakan pembangunan yang dilakukan kedepan berdasarkan data yang valid

3. Pembangunan Sumber Daya Manusia

Dalam pembangunan tidak lepas dari peran sumber daya manusia yang terlibat, untuk menanggulangi terjadinya masalah yang menjadi kendala dalam proses konsultasi dibutuhkan peran masyarakat dan pemerintah yang sama-sama menjalin komunikasi dan diskusi yang baik didasari oleh fakta dan data yang dihimpun masing-masing pihak. Hal tersebut berlaku bagi tokoh-tokoh di masyarakat baik itu ketua RT maupun ketua RW serta berbagai unsur pemerintahan di kecamatan dan kelurahan yang sama-sama menjalin komunikasi yang baik sehingga masyarakat terlibat dalam pembangunan sumber daya manusia tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal :

- Fatimah, Z., Simamora, B. P., & Silitonga, F. (2022). 'Pemberlakuan Ftz Di Kawasan Ekonomi Khusus (Kek) Batam Dalam Peningkatan Pariwisata'. *Jurnal Mekar*, vol.1 no.1, hlm 7-13.
- Febriananingsih, N. 2012 'Keterbukaan informasi publik dalam pemerintahan terbuka menuju tata pemerintahan yang baik'. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, vol 1 no.1, hal. 135-156.
- Hidayati, Iswari Nur 2013, 'Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi', *Jurnal Pendidikan Tinggi Geografi*, vol. 13, no. 1
- Jamba, P 2018, 'Program Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap KSB di Kota Batam', di Svinarky I (eds), *Prosiding Seminar Nasional Ilmu Sosial dan Teknologi (No. 1, pp. 127-132)*, SNISTEK, Batam
- Jamba, P & Svinarky, I 2018, 'Tinjauan Yuridis Kavling Siap Bangun di Kota Batam', *Jurnal Cahaya Keadilan*, vol. 6 no. 2 hlm 110-134
- Kantun, S. 2017, 'Penelitian Evaluatif Sebagai Salah Satu Model Penelitian Dalam Bidang Pendidikan (Suatu Kajian Konseptual)', *JURNAL PENDIDIKAN EKONOMI: Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan, Ilmu Ekonomi dan Ilmu Sosial*, vol. 10 no. 2
- Kamurahan, S. V., Polii, B. J., & Ngangi, C. R 2018 'Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara' *Agri-Sosioekonomi*, vol. 14 no. 1, hlm 389-408.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2001, 'Penelitian Hukum', *Jurnal Yuridika* vol.16, no.

- Prananda, D. 2023. 'Sejarah dan Perkembangan Perdagangan Bebas Internasional' *Dharmasisya ; Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, vol. 2, No. 3, hlm 14.
- Rahayu, A. S. 2020. 'Harmonisasi Regulasi UU Cipta Kerja'. *Arsip Publikasi Ilmiah Biro Administrasi Akademik*.
- Rahmadani, S., & Saraan, M. I. K. 2022. 'Dinamika Perkembangan Reforma Agraria di Indonesia'. *Jurnal Kajian Agraria dan Kedaulatan Pangan (JKAKP)*, vol 1 no. 2, hlm. 15-22
- Soedomo, A. S., & Murti, A. I. 2015. 'Peta Tunggal BPN Untuk Peningkatan Kualitas Sistem Pendaftaran Tanah (Permasalahan, Peluang dan Alternatif Solusinya)' *Indonesian Journal of Geospatial*, vol. 4 no. 1, hlm 17-24.
- Soerodjo, Irawan. 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL): Eksistensi Pengaturan Dan Praktik*. Yogyakarta : Laksbang Mediatama.
- Suhartono, S. 2016, 'Peran Pemerintah dan Kebijakan Perdagangan Bebas di Provinsi Kepulauan Riau', *Kajian DPR RI : Menjembatani Teori dan Persoalan Masyarakat dalam Perumusan Kebijakan*, vol. 16 no. 3, hlm 545-569.
- Siahaan, T. S. M., Sutaryono, S., & Utami, W. 2019. 'Hubungan Ketersediaan Tanah dengan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun dalam Pembangunan Kota Baru Manado (Studi di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara)'. *Tunas Agraria*, vol 2 no.1, hlm 114-140
- Utami, B. P., Azzahra, N., & Handayani, V. A. (2023). 'Persepsi Masyarakat Kota Batam Terhadap Ketersediaan Lapangan Pekerjaan Di Kota Industri'. *Jurnal Sintak*, vol. 1 no. 2, hal. 8-20

Buku :

- Asshiddiqie, J., 2010, *Hukum Acara Pengujian Undang-Undang*, Jakarta : Sinar Grafika
- Awan Y. Abdoellah & Yudi Risfiana 2016, *Teori dan Analisis Kebijakan Publik*, Bandung : Alfabeta
- Borg & Gall 2003, *Education Research*, New York : Allyn & Bacon

- Creswell, John W. 2015 *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches, 3th* , terjemahan Achmad Fawaid, Yogyakarta: Pustaka Belajar
- Guntur, IGN., 2014, *Modul Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta : STPN Press.
- Hadiyanto 2022, *Hukum Keuangan Negara di Indonesia : Dalam Teori dan Praktik*, Depok : Rajawali Pers, PT Rajagrafindo
- Indarto 2010, *Klasifikasi Peta*, Jember : Bumi Aksara
- Indrati, Maria F 2007, *Ilmu Peraturan Perundang-Undangan I*, Penerbit Kanisius : Kota Ambon
- Jaya, I.M.L.M. 2021. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif : Teori, Penerapan dan Riset Nyata (kedua)*. Yogyakarta : Quadrant
- Liang, S 2008, *Quantitative Remote Sensing of Land Surface*, New Jersey : John Milley & Sons Inc.
- Mahfud, M.D, Moh. 2011, *Politik Hukum di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press
- Mahsun, M., 2019, *Modul Penganggaran Sektor Publik*, Tangerang Selatan : Universitas Terbuka
- Setiawan, Ahmad 2022, *Hukum Pertanahan Nasional (Sejarah dan Politik Hukum Pertanahan, Hak Menguasai Negara, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah)*. Yogyakarta : Laksbang Pustaka
- Sugiyono 2018, *Metode Penelitian Evaluasi (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan Kombinasi)*, Penerbit Alfabeta, Bandung
- Sutaedi, Adrian 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika
- Utrecht, E 1957, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta : Penerbitan dan Balai Buku Ichtar
- Wahab, Solichin Abdul 2004, *Analisis Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Jakarta : Bumi Aksara
- Wajdi, F. & Andryan 2022, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Jakarta : Sinar Grafika
- Winarno, Budi 2005, *Teori dan Proses Kebijakan Publik*, Yogyakarta : Media Press

Tesis :

Setyabudi, Ramdhan Thoriq 2019, 'Analisis Pemanfaatan Citra Satelit Tegak Resolusi Tinggi dan Citra UAV dalam Identifikasi Bidang Tanah', *Tesis* pada Program Pascasarjana Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada

Disertasi :

Attamimi, A.H.S, 1990, 'Peranan Keputusan Presiden RI dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara', *Disertasi* pada Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta

Prosiding Seminar :

Enemark, S. 2023, 'Understanding the Role of Responsible Land Governance and Secure Land Rights in Support of the 2030 Global Agenda', dalam FIG (eds), Proceedings of International Federation of Surveyors congress 2022 in poland keynote, Fédération Internationale des Géomètres Copenhagen, Denmark, dilihat pada 15 April 2023, https://fp-hid-1076751.testsider.dk/resources/monthly_articles/2023/Enemark_Dijkstra_february_2023.asp#Article_Stig_Enemark

Publikasi Pemerintah :

DJPB (Direktorat Jenderal Perbendaharaan) Kepulauan Riau, 2014, Kajian Kelembagaan dan Tata Kelola Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Kanwil DJPB Kepulauan Riau, Tanjung Pinang

Badan Pusat Statistik Kota Batam, 2023, Kota Batam dalam Angka 2022, BPS Kota Batam, Batam

Peraturan Perundang Undangan :

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Indonesia Nomor : IX/MPR/2001
tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok
Agraria

Undang Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan

Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan
Perundang-Undangan

Undang Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air

Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Perppu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perppu Nomor 2
Tahun 2022 menjadi Undang Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan
Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Keppres Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam

Perpres Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Inpres No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi
Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang
Kebijaksanaan Selanjutnya

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.05/2016 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam

Peraturan Kepala Badan Informasi Geospasial Nomor 15 Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Ketelitian Peta Dasar

Peraturan Kepala Badan Informasi Geospasial Nomor 6 Tahun 2014 tentang Tata Cara Konsultasi Penyusunan Peta Rencana Tata Ruang

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

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 1/KPTS/1989 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Kapling Siap Bangun

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)

Sumber Lain :

Badan Pembinaan Hukum Nasional (Pedoman Analisis dan Evaluasi Hukum Nomor PHN-01.HN.01.03 Tahun 2019)

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Keputusan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional 532/KEP-800.35/VI/2018 tentang Panduan Penelitian Taruna Program Studi Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

IDB (Inter-American Development Bank) 2014, *Caribbean Regional Action Plan on Freight Logistics, Maritime Transport and Trade Facilitation*, Felipe Herrera Library : Caribbean

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 36/PUU-X/2012 tentang Pengujian Undang-Undang No. 22/2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, Putusan Undang-Undang No. 7/2004 dan putusan perkara terhadap pengujian UU No. 20/2002