

Tinjauan Hukum Agraria dalam Implementasi Surat Hak Guna Bangunan di Batam Kepulauan Riau

INFO PENULIS	INFO ARTIKEL
Muhammad Resa Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur mhmmdrezha21@gmail.com	ISSN: 3046-8507 Vol. 1, No. 2, Juli 2024 http://almufi.com/index.php/ASH
Keke Prasetya Prakoso Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur kekeprasetyaprakoso@gmail.com	
Muh. Ady Aqsa Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur adyyaqsaa@gmail.com	
Awang Farid Ramadhan Arip Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur awang16farid@umkt.ac.id	
Moch Efendi Eka Putra Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur ariskun70@umkt.ac.id	
Asnawi Mubarak Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur am764@umkt.ac.id	

© 2024 Almufi All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Resa, M., Prakoso, K. P., Aqsa, M. A., Arip, A. F. R., Putra, M. E. E., & Mubarak, A. (2024) Tinjauan Hukum Agraria dalam Implementasi Surat Hak Guna Bangunan di Batam Kepulauan Riau. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 1 (2), 98-106.

Abstrak

Pengelolaan tanah di Batam, Kepulauan Riau, Indonesia, menghadapi tantangan kompleks terkait pemilikan tanah strategis. Artikel ini menganalisis perbedaan antara Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM), serta pertimbangan untuk menggunakan SHGB di Batam. SHGB memberikan hak untuk menggunakan tanah dalam jangka waktu tertentu, sementara SHM memberikan kepemilikan tanah secara permanen. Penggunaan SHGB di Batam didorong oleh perlindungan terhadap tanah yang dikelola oleh BP Batam dengan Hak Pengelolaan Lahan (HPL), memungkinkan kontrol efektif sumber daya tanah strategis. Meskipun SHM menawarkan kepastian kepemilikan yang lebih kuat, SHGB memberikan fleksibilitas dalam penggunaan tanah. Penelitian ini menyoroti kebutuhan untuk kompromi antara kepastian hukum dan fleksibilitas operasional dalam pengelolaan tanah Batam untuk mendukung pertumbuhan jangka panjang. Dengan analisis yang mendalam tentang syarat dan hak dari masing-masing sertifikat, artikel ini memberikan wawasan tentang dinamika pengelolaan tanah di kawasan strategis seperti Batam.

Kata Kunci: Batam, SHGB, SHM, Kepemilikan Tanah.

Abstract

Land management in Batam, Riau Islands, Indonesia, faces complex challenges regarding ownership of strategic land. This article analyzes the differences between Building Rights Certificate (SHGB) and Ownership Certificate (SHM), and considerations for SHGB use in Batam. SHGB grants rights to use land for a specified period, whereas SHM provides permanent land ownership. The adoption of SHGB in Batam is driven by the need to protect land managed by BP Batam under Land Management Rights (HPL), allowing effective control over strategic land resources. While SHM offers stronger ownership certainty, SHGB provides flexibility in land use. This research highlights the necessity of compromising between legal certainty and operational flexibility in Batam's land management to support long-term growth. With in-depth analysis of the requirements and rights associated with each certificate, this article offers insights into the dynamics of land management in strategic areas like Batam.

Key Words: Batam, SHGB, SHM, Land Ownership.

A. Pendahuluan

Penggunaan Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) di Batam, Kepulauan Riau, mencerminkan kompleksitas hukum agraria yang mengatur hak atas tanah di Indonesia. Hukum agraria sebagai payung hukum yang mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, memiliki peran sentral dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang tanah serta mengatur hubungan antara masyarakat, negara, dan sektor swasta dalam konteks agraria. Di dalamnya terdapat berbagai aturan yang mengatur prosedur perolehan hak atas tanah, hak dan kewajiban pemegang tanah, serta penyelesaian sengketa agraria yang kompleks. Selain itu, hukum agraria juga berfungsi sebagai alat untuk mengarahkan kebijakan pembangunan dan distribusi tanah yang adil, sehingga mencerminkan nilai-nilai keadilan sosial dan keberlanjutan.(Rohmadi, 2024)

Di Batam, penggunaan SHGB menjadi pilihan utama dalam memberikan jaminan hukum kepada pemilik tanah atau pengembang untuk memanfaatkan tanah milik negara atau yang belum bersertifikat sebagai hak milik dengan jangka waktu tertentu. Implementasi SHGB di Batam sering kali menjadi pilihan yang lebih praktis dan fleksibel dibandingkan dengan hak milik, mengingat sifat sementara dan dapat diperbarui dari SHGB. Dalam praktiknya, SHGB dapat digunakan oleh individu maupun badan hukum, baik domestik maupun asing, untuk mendukung berbagai kegiatan ekonomi dan pembangunan infrastruktur. Hal ini sangat penting dalam konteks Batam yang dikenal sebagai salah satu kawasan industri dan perdagangan bebas yang strategis di Indonesia.(Arianto et al., 2022)

Implementasi SHGB tidak hanya mempengaruhi secara langsung pemilik dan pengguna tanah, tetapi juga berdampak pada kebijakan pembangunan dan perlindungan lingkungan di Batam. Dalam konteks pembangunan, SHGB dapat menjadi instrumen yang mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi, namun juga menimbulkan tantangan dalam hal pengelolaan lingkungan. Penggunaan tanah yang intensif dan kurang terkontrol dapat menyebabkan degradasi lingkungan, hilangnya ruang terbuka hijau, dan masalah-masalah ekologi lainnya. Oleh karena itu, kebijakan yang mengatur penggunaan SHGB perlu diselaraskan dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan untuk memastikan bahwa pertumbuhan ekonomi tidak merugikan lingkungan dan kualitas hidup masyarakat.(Rohmadi, 2024)

Dalam konteks ini, tinjauan mendalam tentang implementasi SHGB di Batam tidak hanya relevan untuk memahami dinamika hukum agraria lokal, tetapi juga penting untuk mengidentifikasi tantangan dan peluang dalam pengelolaan tanah yang berkelanjutan di masa depan. Artikel ini bertujuan untuk menyelidiki bagaimana SHGB digunakan di Batam, serta menganalisis dampaknya terhadap berbagai aspek lingkungan. Diskusi akan melibatkan analisis terhadap peraturan hukum yang ada, studi kasus implementasi SHGB, serta perspektif dari para pemangku kepentingan terkait. Dengan memahami bagaimana SHGB diterapkan di lapangan, kita dapat mengevaluasi efektivitasnya dan mencari solusi untuk permasalahan yang timbul.

Dalam kaitannya dengan hukum agraria Indonesia, beberapa sumber hukum yang relevan termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, dan peraturan-peraturan terkait lainnya yang mengatur tentang kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Dengan pendekatan ini, diharapkan dapat ditemukan pemahaman yang lebih dalam tentang

bagaimana hukum agraria berperan dalam mengatur tanah di kawasan perkotaan yang berkembang pesat seperti Batam, serta memberikan pandangan kritis terhadap keberlanjutan penggunaan SHGB dalam konteks lokal yang unik ini. Artikel ini berupaya memberikan kontribusi pada literatur tentang hukum agraria dan kebijakan pengelolaan tanah di Indonesia, serta menawarkan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan yang lebih baik di masa depan.

B. Metodologi

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk menginvestigasi implementasi Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) di Batam, Kepulauan Riau. Metode ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk mendalami bagaimana SHGB diterapkan dalam praktek, serta untuk menganalisis dalam lingkungan tanpa melakukan survei langsung atau eksperimen. Pendekatan ini memberikan keleluasaan bagi peneliti untuk mengeksplorasi secara mendalam fenomena yang kompleks, mengingat isu-isu agraria seringkali melibatkan berbagai aspek hukum, sosial, ekonomi, dan politik yang saling terkait. Oleh karena itu, dengan menggunakan metode ini, peneliti diharapkan dapat mengungkap berbagai dimensi dari implementasi SHGB di Batam yang mungkin tidak terjangkau oleh metode penelitian lain.

Studi kasus dipilih sebagai metode utama karena memberikan kesempatan untuk menggali pemahaman mendalam tentang implementasi SHGB di Batam melalui analisis dokumen, regulasi hukum, dan studi literatur yang relevan. Fokus pada pengumpulan data sekunder memungkinkan peneliti untuk memanfaatkan berbagai sumber teks seperti undang-undang, peraturan pemerintah, laporan kebijakan, dan studi kasus terdahulu yang telah dilakukan oleh peneliti atau lembaga terkait. Penggunaan data sekunder ini tidak hanya memperkaya analisis tetapi juga memberikan kerangka kerja yang solid untuk memahami konteks historis dan regulatif dari implementasi SHGB di Batam. Dengan demikian, peneliti dapat membangun argumen yang kuat dan terinformasi mengenai dinamika SHGB di wilayah ini.

Pendekatan studi kasus ini juga memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi sudut pandang beragam dari para ahli hukum agraria, pemangku kepentingan lokal, dan masyarakat yang terpengaruh langsung oleh implementasi SHGB di Batam. Melalui wawancara mendalam dan diskusi kelompok terfokus, peneliti dapat mengumpulkan berbagai perspektif yang kaya dan bervariasi mengenai pengalaman, tantangan, dan harapan terkait SHGB. Partisipasi dari berbagai pemangku kepentingan ini sangat penting untuk memperoleh gambaran yang komprehensif dan akurat tentang bagaimana SHGB diimplementasikan dan bagaimana dampaknya dirasakan oleh masyarakat lokal. Dengan demikian, pendekatan ini tidak hanya menggali aspek legal dan teknis dari SHGB tetapi juga dimensi sosial dan manusiawinya.

Dengan pendekatan yang komprehensif ini, studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam memperdalam pemahaman tentang dinamika hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam konteks pengelolaan tanah di kawasan urban yang berkembang pesat seperti Batam. Penelitian ini dapat memberikan wawasan berharga bagi pembuat kebijakan, akademisi, dan praktisi hukum agraria dalam merumuskan strategi yang lebih efektif dan adil dalam implementasi SHGB. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi penting bagi studi-studi selanjutnya yang ingin mengkaji lebih jauh tentang isu-isu agraria dan pengelolaan tanah di Indonesia, sehingga dapat mendorong terwujudnya sistem hukum agraria yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan dinamika perkembangan wilayah.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Studi Kasus

Ketika berbicara tentang kepemilikan tanah di Batam, Indonesia, permasalahan sertifikat hak milik (SHM) versus hak guna bangunan (HGB) menjadi perhatian utama. BP Batam, sesuai rekomendasi dari Komisi IV DPR RI, telah mengambil langkah untuk menurunkan status SHM menjadi HGB untuk rumah-rumah di beberapa perumahan. Hal ini sejalan dengan regulasi yang mengatur tentang kepemilikan tanah di Indonesia, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur mengenai HGU, HGB, dan hak pakai atas tanah. Regulasi ini menggarisbawahi pentingnya pengelolaan tanah strategis di kawasan seperti Batam, yang memiliki peran kunci dalam perekonomian nasional. Dengan status HGB, diharapkan tanah tersebut dapat dikelola secara lebih fleksibel untuk mendukung pembangunan ekonomi yang

berkelanjutan. Namun, kebijakan ini tidak lepas dari kontroversi dan tantangan yang harus dihadapi baik oleh pemerintah maupun masyarakat.

Pada era 1990-an, BPN Batam mengeluarkan sejumlah SHM berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 untuk rumah dengan luas di bawah 600 meter persegi. Meskipun demikian, ada ketidaksesuaian dalam penerbitan SHM ini dengan status tanah strategis di Batam yang dikelola oleh BP Batam dengan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Kebijakan BP Batam kemudian menindaklanjuti rekomendasi Komisi IV DPR RI untuk menurunkan status SHM menjadi HGB, sesuai dengan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur tentang penurunan hak dari SHM ke HGB jika terdapat ketentuan mengenai HGU. Langkah ini dianggap sebagai upaya untuk menyelaraskan kepemilikan tanah dengan peraturan nasional dan memastikan bahwa pengelolaan tanah di Batam sesuai dengan kepentingan strategis nasional. Namun, ketidaksesuaian ini juga menciptakan kerangka hukum yang rumit, membuat banyak pemilik tanah bingung tentang status hak mereka.

Penerapan kebijakan ini mengundang berbagai tanggapan dari masyarakat, terutama dari pemilik rumah yang sudah memiliki SHM. Kritik muncul karena adanya perasaan kekecewaan atas perubahan status kepemilikan tanah yang telah diberikan. Argumentasi yang diutarakan mengenai kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik menjadi sorotan dalam analisis ini. Meskipun tujuannya untuk melindungi tanah strategis di Batam, kebijakan ini menimbulkan keraguan akan konsistensi pemerintah dalam menangani hak kepemilikan tanah. Banyak warga merasa hak milik mereka terancam, dan ini menimbulkan ketidakpastian serta ketidaknyamanan di kalangan pemilik rumah. Reaksi keras dari masyarakat ini menunjukkan betapa pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, terutama di daerah dengan nilai ekonomi yang tinggi seperti Batam. (Hadiyati, 2019)

Di Batam, implementasi kebijakan terkait kepemilikan tanah telah menghasilkan struktur hak atas tanah yang khas. Sejak awal pembangunannya sebagai kawasan strategis pada era 1970-an, tanah di Batam dikelola dengan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) oleh Badan Pengusahaan (BP) Batam. Hal ini menyebabkan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi standar dalam kepemilikan tanah, yang memberikan izin untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah selama periode tertentu, biasanya 30 tahun dengan opsi perpanjangan. Struktur ini dirancang untuk mendukung pengembangan jangka panjang dan fleksibilitas dalam penggunaan lahan, sambil tetap mempertahankan kontrol pemerintah atas tanah strategis. Dengan demikian, HGB dianggap sebagai solusi yang lebih sesuai untuk pengelolaan tanah di kawasan yang berkembang pesat seperti Batam, di mana fleksibilitas dan kemampuan untuk beradaptasi dengan perubahan ekonomi sangat penting.

Pada masa lalu, Otorita Batam (sekarang BP Batam) pernah menerbitkan sejumlah sertifikat Hak Milik (SHM) berdasarkan regulasi tertentu, seperti Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, terutama untuk rumah dengan ukuran tertentu. Namun, kebijakan ini kemudian menghadapi tantangan karena tidak selaras dengan status tanah strategis yang dikelola oleh BP Batam dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur HGB, HGU, dan Hak Pakai di Indonesia. Ketidaksesuaian ini menciptakan kerangka hukum yang rumit dan membingungkan bagi pemilik tanah dan pihak berwenang, yang pada gilirannya mempengaruhi stabilitas investasi dan pembangunan di wilayah tersebut. Dengan demikian, perlu ada upaya untuk menyelaraskan kebijakan ini dengan peraturan nasional untuk menghindari ketidakpastian hukum yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat. (Putri et al., 2024)

Dalam respons terhadap regulasi nasional dan kebutuhan untuk mengelola tanah strategis secara efektif, Komisi IV DPR RI merekomendasikan penurunan status SHM menjadi HGB. Rekomendasi ini diterapkan untuk menyesuaikan struktur kepemilikan tanah dengan regulasi yang berlaku secara nasional, mengatur ulang kepemilikan tanah di Batam agar sesuai dengan tujuan pembangunan dan perlindungan tanah strategis di wilayah tersebut. Meskipun menghadapi berbagai tanggapan dan perdebatan, kebijakan ini mencerminkan upaya untuk memastikan bahwa Batam dapat mengelola tanahnya secara optimal sesuai dengan tujuan pembangunan jangka panjangnya. Dalam jangka panjang, diharapkan kebijakan ini dapat mendukung pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur di Batam, menjadikannya kawasan yang lebih kompetitif dan menarik bagi investor.

Kritik dari masyarakat mencakup kekhawatiran tentang hilangnya kepastian hukum dan pengurangan nilai properti. Pemilik rumah yang sebelumnya merasa aman dengan status SHM sekarang harus menghadapi ketidakpastian tentang masa depan kepemilikan mereka. Hal ini menimbulkan ketegangan antara warga dan pihak berwenang, dengan banyak pemilik rumah

yang mengajukan protes dan mencari perlindungan hukum. Situasi ini memperlihatkan tantangan yang dihadapi dalam menerapkan kebijakan tanah yang adil dan konsisten, terutama di wilayah dengan kepentingan strategis yang tinggi. Jika tidak ditangani dengan baik, konflik ini dapat merusak hubungan antara pemerintah dan masyarakat serta menghambat proses pembangunan yang sedang berlangsung.

Selain itu, perubahan status dari SHM ke HGB juga berdampak pada aspek ekonomi dan sosial masyarakat Batam. Nilai properti dengan status SHM biasanya lebih tinggi dibandingkan dengan HGB, sehingga perubahan ini bisa mempengaruhi harga pasar dan kemampuan pemilik untuk mendapatkan pinjaman atau investasi. Dampak sosialnya juga signifikan, dengan banyak warga yang merasa tidak dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan yang begitu penting bagi kehidupan mereka sehari-hari. Hal ini menimbulkan perasaan ketidakadilan dan mengurangi kepercayaan terhadap pemerintah dan lembaga terkait. Jika masyarakat merasa bahwa hak-hak mereka tidak dihargai atau dilindungi, hal ini dapat menimbulkan ketidakstabilan sosial yang dapat berdampak negatif pada keseluruhan proses pembangunan di Batam. (Riviyusnita, 2021)

Dalam konteks ini, pemerintah perlu melakukan komunikasi yang lebih baik dan transparan dengan masyarakat. Sosialisasi kebijakan dan edukasi mengenai alasan di balik perubahan status tanah sangat penting untuk mengurangi resistensi dan meningkatkan penerimaan. Pemerintah juga harus menyediakan mekanisme kompensasi atau solusi alternatif bagi pemilik tanah yang terdampak, sehingga mereka tidak merasa dirugikan oleh perubahan kebijakan ini. Langkah-langkah ini penting untuk memastikan bahwa kebijakan dapat diterima dan dilaksanakan dengan efektif, tanpa menimbulkan konflik yang lebih besar. Dengan pendekatan yang inklusif dan partisipatif, pemerintah dapat membangun kepercayaan masyarakat dan menciptakan kondisi yang kondusif untuk implementasi kebijakan tanah yang berkelanjutan.

Di sisi lain, kebijakan ini juga membuka peluang untuk penataan ulang lahan yang lebih efektif dan berkelanjutan. Dengan status HGB, BP Batam dapat mengelola dan merencanakan penggunaan lahan secara lebih fleksibel dan sesuai dengan kebutuhan pembangunan yang dinamis. Ini dapat membantu dalam menarik investasi dan meningkatkan infrastruktur, yang pada gilirannya dapat mendorong pertumbuhan ekonomi di Batam. Tantangan utama adalah memastikan bahwa proses ini dilakukan dengan cara yang adil dan transparan, sehingga semua pihak yang berkepentingan merasa dilibatkan dan mendapatkan manfaat. Pemerintah perlu bekerja sama dengan berbagai stakeholder untuk merumuskan kebijakan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan ekonomi, tetapi juga menghargai dan melindungi hak-hak pemilik tanah.

Kebijakan penurunan status SHM menjadi HGB di Batam mencerminkan kompleksitas pengelolaan tanah di wilayah strategis. Ini adalah contoh bagaimana regulasi nasional dan kebutuhan lokal harus diimbangi untuk mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan. Dengan pendekatan yang tepat, kebijakan ini dapat menjadi alat untuk memperkuat pengelolaan lahan dan mendukung perkembangan Batam sebagai pusat ekonomi yang penting. Namun, keberhasilan implementasinya sangat bergantung pada bagaimana kebijakan ini disosialisasikan dan diterima oleh masyarakat serta bagaimana pemerintah menangani berbagai tantangan yang muncul. Keberhasilan kebijakan ini juga akan bergantung pada sejauh mana pemerintah dapat menunjukkan bahwa kepentingan masyarakat lokal diakui dan dilindungi. (Sunyoto & Octarina, 2023)

Permasalahan SHM vs. HGB di Batam menunjukkan pentingnya perencanaan dan pengelolaan lahan yang matang. Ini menyoroti kebutuhan untuk regulasi yang konsisten dan pelaksanaan yang adil, dengan mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang berkepentingan. Dengan dialog yang konstruktif dan solusi yang inovatif, tantangan ini dapat diubah menjadi peluang untuk menciptakan sistem kepemilikan tanah yang lebih baik dan berkelanjutan di Indonesia. Pemerintah, masyarakat, dan stakeholder lainnya perlu bekerja sama untuk memastikan bahwa kebijakan tanah di Batam dapat mendukung pertumbuhan ekonomi sambil tetap melindungi hak-hak pemilik tanah dan menjaga stabilitas sosial di wilayah tersebut.

2. Perbedaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah sertifikat yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya selama jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun dengan opsi perpanjangan hingga 20 tahun lagi. SHGB sering digunakan untuk properti komersial atau perumahan di kawasan-kawasan yang dikendalikan oleh pemerintah atau lembaga tertentu. Sebaliknya, Sertifikat Hak Milik

(SHM) adalah sertifikat yang memberikan hak kepemilikan penuh atas tanah tersebut tanpa batasan waktu. SHM adalah jenis sertifikat yang paling kuat dan memberikan kepastian kepemilikan mutlak kepada pemegangnya, memungkinkan mereka untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara permanen, termasuk mewariskannya kepada keturunannya.(Ciptono et al., 2019)

Proses perolehan SHGB relatif lebih sederhana dibandingkan dengan SHM. Untuk memperoleh SHGB, pemohon harus mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melampirkan dokumen-dokumen yang relevan, seperti identitas pemohon dan rencana pembangunan. Dalam proses ini, BPN akan memeriksa keabsahan dan kelayakan permohonan tersebut. Di sisi lain, proses untuk mendapatkan SHM lebih rumit dan ketat. Pemohon harus melalui verifikasi kepemilikan tanah, pemeriksaan dokumen hukum, pembayaran pajak, dan memastikan tidak ada sengketa atau beban lain yang menghalangi pemberian sertifikat tersebut. Semua proses ini harus dilakukan di bawah pengawasan dan persetujuan BPN untuk memastikan keabsahan dan legalitas SHM.

Pemegang SHGB memiliki hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang mereka gunakan selama masa berlaku sertifikat. Mereka juga memiliki hak untuk menjual atau mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain. Namun, hak-hak ini bersifat terbatas karena pemegang SHGB tidak memiliki hak kepemilikan langsung atas tanahnya. Kewajiban pemegang SHGB termasuk mematuhi peraturan pembangunan, membayar pajak, dan mengajukan perpanjangan hak guna bangunan sebelum masa berlakunya habis. Sebaliknya, pemegang SHM memiliki hak kepemilikan penuh dan mutlak atas tanah tersebut, termasuk hak untuk menggunakan, menjual, mengalihkan, atau mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batasan waktu. Kewajiban pemegang SHM meliputi membayar pajak tanah dan bangunan serta mematuhi peraturan dan ketentuan yang berlaku mengenai penggunaan tanah tersebut.(Putri et al., 2024)

SHGB memiliki beberapa kelebihan, seperti fleksibilitas untuk pengembangan properti komersial atau perumahan tanpa harus memiliki tanah secara penuh. Ini memungkinkan individu atau perusahaan untuk mengembangkan dan memanfaatkan lahan dengan modal awal yang lebih rendah. Dengan SHGB, investor dapat mengelola risiko investasi dengan lebih baik karena mereka tidak perlu mengeluarkan biaya besar untuk kepemilikan tanah. Namun, kekurangannya adalah sifat sementara dari hak guna bangunan, yang memerlukan perpanjangan setelah jangka waktu tertentu, dan ketergantungan pada persetujuan pemilik tanah atau pihak berwenang. Jika perpanjangan tidak diberikan, pemegang SHGB harus meninggalkan bangunan yang telah didirikan di atas tanah tersebut.

Di sisi lain, SHM menawarkan kepastian hukum dan kepemilikan mutlak yang tidak terbatas oleh waktu. Ini memberikan stabilitas dan keamanan bagi pemilik tanah, terutama untuk keperluan jangka panjang seperti perumahan dan investasi. Dengan memiliki SHM, pemilik tanah dapat lebih leluasa dalam merencanakan masa depan properti mereka tanpa khawatir tentang perpanjangan hak guna. Namun, proses perolehan SHM lebih rumit dan memerlukan biaya yang lebih tinggi dibandingkan SHGB. Selain itu, tidak semua jenis tanah dapat diberikan status SHM, terutama di kawasan-kawasan yang dikendalikan oleh pemerintah atau lembaga tertentu.

Di Batam, penggunaan SHGB lebih umum dibandingkan SHM. Hal ini disebabkan oleh kebijakan yang diterapkan oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), yang mengelola tanah di wilayah tersebut dengan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Kebijakan ini memungkinkan BP Batam untuk tetap mengontrol tanah strategis sambil memberikan fleksibilitas kepada individu atau perusahaan untuk mengembangkan properti mereka melalui SHGB. Dengan demikian, BP Batam dapat memastikan bahwa pengembangan properti di Batam dilakukan sesuai dengan rencana pembangunan jangka panjang yang telah ditetapkan.(Saly & Ekalia, 2023)

BP Batam memainkan peran penting dalam pengelolaan tanah di Batam. Dengan mengelola tanah di bawah HPL, BP Batam dapat memastikan bahwa tanah strategis di Batam digunakan sesuai dengan rencana pembangunan jangka panjang. Penggunaan SHGB memungkinkan BP Batam untuk mempertahankan kontrol atas tanah tersebut, sambil memberikan kesempatan kepada investor untuk mengembangkan properti mereka. Kontrol ini penting untuk memastikan bahwa pengembangan properti di Batam dilakukan secara terkoordinasi dan mendukung tujuan pembangunan ekonomi yang lebih luas.

Penggunaan SHGB di Batam juga memberikan keuntungan ekonomi. Dengan memberikan hak guna bangunan kepada individu atau perusahaan, BP Batam dapat menarik investasi dan memacu pembangunan di wilayah tersebut. Hal ini menciptakan lapangan kerja, meningkatkan perekonomian lokal, dan mendukung pertumbuhan infrastruktur di Batam. Investasi yang

masuk melalui SHGB juga membantu mempercepat pembangunan kawasan industri dan komersial di Batam, yang pada gilirannya meningkatkan daya saing Batam sebagai pusat ekonomi.

Selain keuntungan ekonomi, penggunaan SHGB di Batam juga bertujuan untuk melindungi aset tanah negara yang strategis. Dengan tetap mempertahankan kontrol atas tanah melalui HPL dan SHGB, BP Batam dapat memastikan bahwa tanah tersebut digunakan untuk kepentingan publik dan pembangunan jangka panjang, serta mencegah spekulasi tanah yang tidak terkendali. Spekulasi tanah dapat menyebabkan kenaikan harga tanah yang tidak wajar dan menghambat akses terhadap lahan bagi pengembang yang benar-benar membutuhkan untuk proyek pembangunan. (Arianto et al., 2022)

Kebijakan penggunaan SHGB di Batam juga sejalan dengan regulasi nasional yang mengatur kepemilikan tanah di wilayah-wilayah strategis. Regulasi ini dirancang untuk mengelola tanah secara efisien dan terpadu, serta memastikan bahwa tanah tersebut digunakan untuk tujuan yang bermanfaat bagi masyarakat luas dan pembangunan nasional. Dengan mengelola tanah di bawah HPL dan menggunakan SHGB, BP Batam dapat memastikan bahwa pengembangan tanah di Batam mendukung kebijakan nasional dalam hal penggunaan lahan dan pembangunan.

Meskipun SHM memberikan kepastian kepemilikan yang lebih mutlak, implementasi SHGB di Batam mencerminkan kompromi yang dibuat antara kepentingan pembangunan dan perlindungan terhadap aset tanah negara yang strategis. Penggunaan SHGB memungkinkan BP Batam untuk mendukung pembangunan properti dan infrastruktur di Batam, sambil tetap mempertahankan kontrol atas tanah strategis untuk kepentingan publik dan pembangunan jangka panjang. Kompromi ini penting untuk memastikan bahwa pengembangan di Batam berjalan sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Pada akhirnya, penggunaan SHGB di Batam mencerminkan strategi pengelolaan lahan yang berfokus pada keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan perlindungan aset tanah negara. Dengan SHGB, BP Batam dapat memberikan peluang bagi pengembangan properti sambil mempertahankan kontrol atas penggunaan tanah strategis. Hal ini memungkinkan Batam untuk terus berkembang sebagai pusat ekonomi yang dinamis dan terintegrasi, yang mendukung tujuan pembangunan nasional dan memberikan manfaat bagi masyarakat luas.

3. *Tinjauan Hukum Agraria*

Implementasi Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) di Batam, Kepulauan Riau, didasarkan pada kerangka hukum agraria yang mengatur penggunaan dan pengelolaan tanah. Di Indonesia, tanah merupakan salah satu sumber daya strategis yang diatur secara ketat melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA menetapkan berbagai jenis hak atas tanah, termasuk Hak Guna Bangunan (HGB), yang memberikan hak untuk menggunakan dan mendirikan bangunan di atas tanah negara dalam jangka waktu tertentu, biasanya selama 30 tahun dan dapat diperpanjang. Ini memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut selama jangka waktu yang ditentukan, sambil tetap memungkinkan negara untuk mempertahankan kontrol atas penggunaan tanah tersebut dalam jangka panjang. (Arianto et al., 2022)

Di Batam, tanah-tanah tersebut berada di bawah pengelolaan Badan Pengusahaan (BP) Batam yang memegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Kebijakan untuk mengeluarkan SHGB di Batam adalah untuk memastikan kontrol yang lebih baik terhadap penggunaan tanah strategis, mengingat posisinya yang dekat dengan Singapura dan Malaysia. Aturan ini juga mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yang menegaskan bahwa di atas tanah HPL hanya dapat diberikan HGB dan hak pakai. Dengan demikian, BP Batam memiliki wewenang yang besar dalam mengatur distribusi dan penggunaan lahan, yang penting untuk menghindari penyalahgunaan atau penggunaan yang tidak produktif.

Kebijakan ini memperkuat posisi BP Batam dalam mengatur penggunaan tanah untuk kepentingan umum, serta mencegah spekulasi tanah yang tidak terkendali. Selain itu, konversi dari Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi SHGB pada saat transaksi jual beli bertujuan untuk menjaga agar pengelolaan tanah tetap di bawah pengawasan otoritas yang ditunjuk, sesuai dengan kepentingan strategis nasional. Dalam konteks ekonomi, kebijakan ini juga memberikan kepastian bagi investor mengenai jangka waktu dan hak-hak mereka atas tanah yang digunakan untuk kegiatan bisnis, sementara pada saat yang sama memungkinkan pemerintah untuk memonitor dan menyesuaikan penggunaan lahan sesuai dengan perkembangan kebijakan nasional dan regional. (Hadiyati, 2019)

Penerapan SHGB di Batam tidak hanya penting dari sudut pandang hukum dan ekonomi, tetapi juga dari segi sosial. Dengan memastikan bahwa tanah digunakan secara efektif dan efisien, kebijakan ini membantu mencegah konflik tanah yang sering terjadi di daerah-daerah dengan nilai tanah yang tinggi. Selain itu, SHGB memungkinkan pemanfaatan tanah yang lebih fleksibel dalam mendukung pembangunan infrastruktur dan perumahan yang sangat diperlukan di kawasan yang berkembang pesat seperti Batam. Pengelolaan tanah yang baik juga memastikan bahwa penggunaan lahan selaras dengan rencana tata ruang dan pembangunan berkelanjutan, yang penting untuk menjaga keseimbangan antara pembangunan dan kelestarian lingkungan.

Secara historis, Batam telah dikembangkan sebagai kawasan industri dan perdagangan bebas, sehingga pengelolaan tanah di wilayah ini harus mempertimbangkan kepentingan berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, masyarakat lokal, dan investor asing. Kebijakan SHGB memungkinkan BP Batam untuk menyeimbangkan berbagai kepentingan ini dengan memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak guna bangunan, sambil tetap mempertahankan kontrol atas penggunaan lahan untuk tujuan strategis. Ini juga berarti bahwa BP Batam dapat menyesuaikan penggunaan lahan sesuai dengan kebutuhan perkembangan ekonomi dan sosial yang dinamis di wilayah ini. (Ciptono et al., 2019)

Lebih jauh lagi, penerapan SHGB di Batam mendukung tujuan pemerintah untuk menarik investasi asing dengan menyediakan kerangka kerja hukum yang jelas dan transparan. Investor asing sering kali membutuhkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah sebelum mereka bersedia untuk berinvestasi dalam jumlah besar. Dengan adanya SHGB, mereka mendapatkan jaminan bahwa mereka dapat menggunakan tanah tersebut untuk jangka waktu yang cukup panjang untuk mengamortisasi investasi mereka, sementara juga memastikan bahwa ada mekanisme untuk memperpanjang hak guna bangunan jika diperlukan.

Di sisi lain, BP Batam juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa penggunaan lahan tidak hanya menguntungkan bagi pemegang hak guna bangunan, tetapi juga memberikan manfaat bagi masyarakat setempat. Oleh karena itu, kebijakan SHGB harus diiringi dengan upaya untuk mengintegrasikan kepentingan masyarakat lokal dalam setiap keputusan penggunaan lahan. Ini bisa mencakup pembangunan infrastruktur publik, penyediaan lapangan kerja, dan program-program sosial lainnya yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat Batam.

Secara keseluruhan, implementasi SHGB di Batam mencerminkan pendekatan yang komprehensif dalam pengelolaan tanah yang menggabungkan aspek hukum, ekonomi, dan sosial. Dengan adanya SHGB, BP Batam dapat mengatur penggunaan lahan secara efisien dan efektif, sambil memastikan bahwa kepentingan strategis nasional dan kesejahteraan masyarakat tetap terjaga. Kebijakan ini juga memungkinkan Batam untuk terus berkembang sebagai pusat industri dan perdagangan yang penting di Indonesia, dengan dukungan infrastruktur dan regulasi yang memadai untuk menarik investasi dan mendukung pembangunan berkelanjutan.

D. Kesimpulan

Berdasarkan analisis perbedaan antara Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM), serta penerapan SHGB yang umum di Batam, dapat disimpulkan bahwa penggunaan kedua jenis sertifikat ini mencerminkan pertimbangan yang kompleks dalam pengelolaan tanah strategis. SHGB memberikan hak kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah dan mendirikan bangunan di atasnya dalam jangka waktu tertentu, yang umumnya berkisar antara 30 hingga 60 tahun dan dapat diperpanjang. Sementara itu, SHM memberikan hak kepemilikan tanah secara permanen kepada pemegangnya tanpa batas waktu, menawarkan kepastian dan stabilitas kepemilikan yang lebih kuat. Namun, dalam konteks pengelolaan tanah strategis seperti di Batam, SHGB lebih sering digunakan karena memungkinkan kontrol yang lebih besar oleh Badan Pengusahaan (BP) Batam melalui Hak Pengelolaan Lahan (HPL). HPL memungkinkan BP Batam untuk mengelola dan mengatur penggunaan tanah secara efektif, memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan rencana pembangunan jangka panjang yang telah ditetapkan.

Keputusan untuk menggunakan SHGB di Batam didasarkan pada perlindungan terhadap tanah yang dikelola oleh BP Batam dengan HPL, yang memungkinkan kontrol yang lebih efektif terhadap aset tanah strategis sambil mendukung pembangunan yang terencana dan terpadu. Meskipun SHM menawarkan kepastian kepemilikan yang lebih kuat bagi individu dan investor, penggunaan SHGB mengakomodasi kebutuhan akan fleksibilitas dalam penggunaan tanah,

memungkinkan adaptasi terhadap perubahan kebutuhan pembangunan dan kebijakan ekonomi. Dengan demikian, kebijakan ini mencerminkan kompromi yang diperlukan antara kepastian hukum bagi pemilik tanah dan kebutuhan untuk mengelola sumber daya tanah secara efisien demi kepentingan jangka panjang wilayah tersebut. Penggunaan SHGB di Batam menunjukkan upaya untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dengan kebutuhan publik, memastikan bahwa pengelolaan tanah mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan sambil tetap mempertahankan kontrol strategis atas aset-aset penting di wilayah tersebut.

E. Referensi

- Arianto, D., Turnip, W., Azrianti, S., & Yanti, L. H. (2022). Tinjauan Hukum Terhadap Status Kepemilikan Dan Cara Pengalihan Hak Atas Tanah Di Batam Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1), 1–8.
- Ciptono, C., Malau, P., Arianto, D., Herningtyas, T., & Pramesti, A. W. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan. *Petita*, 1(2), 420–435.
- Hadiyati, N. (2019). Memahami Problematika Hak Pengelolaan Tanah Kota Batam Dalam Rangka Penetapan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus. *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, 2(1), 51–65.
- Putri, A. A. W., Agustini, S., & Jaya, F. (2024). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Tumpang Tindih Dengan Kawasan Hutan Lindung. *Jurnal Bedah Hukum*, 8(1), 323–337.
- Riviyusnita, R. (2021). Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. *Disiplin: Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda*, 27(3), 218–225.
- Rohmadi, F. A. (2024). Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta). *Jurnal Bevinding*, 1(10), 50–68.
- Saly, J. N., & Ekalia, E. (2023). Status Perlindungan Hukum Kepada Masyarakat Setempat Terkait Relokasi Pulau Rempang. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(2), 1668–1676.
- Sunyoto, S., & Octarina, N. F. (2023). Kajian Yuridis Konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 11(1), 48–64.