

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGALOKASIAN LAHAN DI PULAU BATAM

**Rufinus Hutaaruk
Lu Sudirman
Ramsen**

Abstract

Rights management is one type of land rights known in Indonesia in addition to property, right to build, right to cultivate, right to use and lease rights. By Right Management, the rights holder has the authority to: plan the allocation and use of land, use the land for the purposes of performing its duties, submit portions of the land to a third party, in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law, and received a cash inflow / replace annual income and money required. Thus authority owned Industrial Development Authority Batam Island (hereinafter referred to Batam Authority) since it was created as an institution that is in charge and responsible for the growth and development of Batam Island as an industrial area (Kep. Interior Minister 43/1977). And the Batam Authority granted management rights over the entire area of land located in Batam Island, including large areas of land in a cluster of islands including the widow Berhias Batam, Tanjung Sau, and Nginang and Kasom Island.

The purpose of this research is to know and analyzing the: if the substance of the agreement allocating land between Concession Area Agency Batam and PT. Franindo International has met the principle of legal protection and the principle of justice, remedy what can be done if the land allocated Concession Agency Batam area still controlled by the community, and the economic impact if it can not establish physical land in accordance with the development plan. Juridical empirical research methods. Result: The land allocation agreements are made and enforced Regions Batam Exploitation Agency does not meet the principle of legal protection and the principle of fairness, and the recipient sebahagian land allocation can not run the contents of the agreement because there is resistance from the people who control the land.

Keywords: Agreement, the allocation of land, economic growth, Batam

A. Latar Belakang Masalah

Penerima alokasi tanah dari Badan Pengusahaan Kawasan Batam tidak dapat mengusahai tanah yang dialokasikan Badan Pengusahaan Kawasan Batam karena tanah yang dialokasikan masih dalam penguasaan masyarakat. Dalam perjanjian pengalokasian tanah yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam dan PT. Franindo International pada Pasal 3 menyebutkan bahwa: “segala akibat yang timbul atas pengalokasian lahan menjadi tanggungjawab penerima alokasi, termasuk pemindahan penduduk dan biaya- biaya yang timbul”.

Masyarakat yang menguasai tanah memiliki surat alas hak sebagai bukti bahwa tanah yang dialokasikan Badan Pengusahaan Kawasan Batam kepada PT. Franindo

International belum dicabut/dibebaskan. Oleh karena perjanjian pengalokasian lahan telah disetujui oleh PT. Franindo International upaya pembebasan tanah dilakukan dengan cara mengadakan negosiasi dengan masyarakat yang menguasai tanah, namun masyarakat yang menguasai tanah itu meminta ganti kerugian sebesar Rp. 4000.000.000,- (empat milyar rupiah).

Kondisi ini membuat PT. Franindo International berada dalam posisi yang dilematis, satu sisi dipaksa untuk membangun fisik tanah sesuai dengan rencana pembangunan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian, dan disisi lainnya, uang ganti rugi yang diminta masyarakat tersebut tidak berdasar hukum, sedangkan pada Pasal 9 surat perjanjian pengalokasian tanah antara Badan Pengusahaan Kawasan Batam dan PT. Franindo International telah pula disepakati bahwa apabila tidak membangun fisik tanah, maka pengalokasian tanah akan dievaluasi, dan dapat dibatalkan.

Berdasarkan hal tersebut, terdapat beberapa rumusan masalah yang dibahas yaitu *pertama*, apakah substansi perjanjian pengalokasian tanah yang dibuat dan diberlakukan Badan Pengusahaan Kawasan Batam telah memenuhi asas perlindungan hukum, dan asas keadilan?, dan *kedua*, apa dampak ekonomi apabila tanah tidak dapat dibangun karena adanya perlawanan dari masyarakat yang menguasai tanah?.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis impiris, maka peneliti akan meneliti penerapan Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan aspek hukum perjanjian pengalokasian lahan pada Badan Pengusahaan Kawasan Batam dalam menunjang pertumbuhan perekonomian di Pulau Batam dan pelaksanaan Peraturan Perundang-Undangan tersebut di masyarakat. Objek penelitian pada penelitian ini adalah surat perjanjian pengalokasian lahan antara Badan Pengusahaan Kawasan Batam dan PT. Franindo International.

Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi kepustakaan, sedangkan untuk menganalisis data menggunakan metode analisis data kualitatif karena data yang didapat tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Substansi perjanjian pengalokasian lahan yang dibuat dan diterapkan Badan Pengusahaan Kawasan Batam tidak memenuhi asas perlindungan hukum dan asas keadilan

Tanah PT. Franindo International dengan luas 75.000 M² peruntukan pariwisata wilayah pengembangan Tanjung Uncang Batam dialokasikan Badan Pengusahaan Kawasan Batam melalui permohonan dengan Nomor 002/DP/OT/2010 tertanggal 23 Agustus 2010. Atas permohonan tersebut, Badan Pengusahaan Kawasan Batam sebagai pemegang hak pengelolaan lahan di Batam sebagaimana tertuang dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam juncto Keputusan

Presiden Nomor 94 Tahun 1998¹ pada tanggal 14 Oktober 2010 menyepakati untuk mencadangkan alokasi lahan, selanjutnya dengan disetujui alokasi lahan dimaksud tim evaluasi lahan Badan Pengusahaan Kawasan Batam memperoses lebih lanjut pencadangan alokasi lahan menjadi pengalokasian lahan dengan penerbitan ijin prinsip. Kemudian Badan Pengusahaan Kawasan Batam meminta PT. Franindo International untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- Membayar uang wajib tahunan Otorita Batam selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan diterbitkan
- Dokumen ijin prinsip dapat diproses setelah PT. Franindo International menyerahkan bukti bayar uang muka pembayaran uang wajib tahunan Otorita Batam, sedangkan dokumen lainnya berupa faktur uang wajib tahunan Otorita Batam, surat perjanjian pengalokasian lahan, penetapan lokasi, dan surat keputusan akan diproses setelah ijin prinsip diterbitkan.²

Syarat-syarat yang ditentukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam tersebut kemudian telah dilaksanakan PT. Franindo International dengan melakukan pembayaran uang wajib tahunan Otorita Batam sebesar Rp. 2. 287500.000,- untuk masa 30 tahun. setelah melakukan pembayaran UWTO, kemudian Badan Pengusahaan Kawasan Batam pada tanggal 5 April 2012 menerbitkan surat keputusan pengalokasian dan penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan Nomor 25 tahun 2012.

Sebagai pelaksanaan atas ijin prinsip pengalokasian lahan yang diterbitkan Badan Pengusahaan Kawasan Batam, PT. Franindo International telah melakukan pemasangan plang nama perusahaan di atas tanah. Namun masalah muncul pada saat pembangunan fisik lahan yaitu ada masyarakat yang menguasai lahan tersebut dengan bukti kepemilikan tanah surat tebas/surat alas hak dengan luas 2 hektar. Akibatnya pembangunan fisik tanah tidak dapat dilaksanakan karena penerima alokasi sebagaimana surat perjanjian pengalokasian lahan yang telah disepakati harus membebaskan lahan tersebut terlebih dahulu sebagaimana surat perjanjian pengalokasian lahan yang telah ditandatangani oleh pemberi dan penerima alokasi lahan. Pada Pasal 3 ayat (1) berbunyi:³

“Dengan telah dialokasinya tanah tersebut, maka segala akibat yang timbul daripadanya menjadi beban dan tanggungjawab pihak kedua dan pihak kedua menyatakan menerima akan hal ini, termasuk menanggung segala biaya pemindahan penduduk yang bermukim ditanah yang dialokasikan tanpa ijin dari pihak pertama serta mengosongkan lahan dimaksud”.

Untuk mengosongkan lahan dari penguasaan masyarakat, PT. Franindo International telah pula melakukan pendekatan kepada masyarakat baik yang dilakukan

¹ Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam juncto Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998

² Ijin prinsip yang diterbitkan Badan Pengusahaan Kawasan Batam atas permohonan lahan oleh PT. Franindo International

³ Surat Perjanjian Pengalokasian Lahan Antara Badan Pengusahaan Kawasan Batam dan PT. Franindo International

secara langsung maupun pertemuan yang difasilitasi oleh Direktorat Pengamanan Badan Pengusahaan Kawasan Batam, namun tidak dapat dilaksanakan karena permintaan ganti rugi dari masyarakat sebesar Rp. 4000.000.000. tidak tercapai kata sepakat akhirnya PT. Franindo International tidak dapat membangun fisik lahan sesuai dengan rencana pembangunan.

Pada tanggal 24 Maret 2014, Badan Pengusahaan Kawasan Batam mengirimkan surat peringatan kepada PT. Franindo International yang berbunyi: *“Sesuai dengan hasil monitoring yang telah dilaksanakan BP Batam terhadap pengalokasian lahan di Batam dan sesuai dengan rekomendasi dari hasil pemeriksaan Badan Keuangan (BPK) Republik Indonesia TA 2012-2013, ditemukan bahwa PT. Franindo International belum melanjutkan pembangunan fisik yang merupakan kewajiban dari penerima alokasi atas pengalokasian lahan, dan apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkan surat peringatan ini, PT. Franindo International tidak menyerahkan rencana dan jadwal pembangunan, maka BP Batam akan mengevaluasi pengalokasian lahan PT. FranindoInternational”*.⁴

Subtansi perjanjian pengalokasian lahan yang dibuat dan diberlakukan Badan Pengusahaan Kawasan Batam terhadap PT. Franindo International tidak memenuhi asas perlindungan hukum, dan asas keadilan. Asas perlindungan hukum mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi hukum. Namun yang perlu mendapat perlindungan itu terutama adalah debitur karena debitur ini pada umumnya adalah pihak yang lemah.⁵ Penulis memilih teori ini karena berkaitan dengan objek yang sedang diteliti yaitu aspek hukum perjanjian pengalokasian lahan yang dibuat oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam sebagai pihak yang kuat secara sosial, ekonomi dan politik, sebaliknya PT. Franindo International berada pada posisi yang lemah secara sosial,ekonomi, dan politik.

Sedangkan pemilihan teori keadilan karena sangat tepat menganalisi antara hak dan kewajiban yang terikat dalam suatu hubungan timbale balik/perjanjian. asas keadilan tidak menjadikan persamaan hakiki dalam pembagian kebutuhan-kebutuhan hidup. Hasrat akan persamaan dalam bentuk perlakuan harus membuka mata bagi ketidaksamaan dari kenyataan-kenyataan. Makna dari keadilan dari suatu asas yang menentukan bentuk menjadi asas yang memberikan “isi” dari suatu standar atau ukuran.⁶

Perjanjian pengalokasian lahan antara Badan Pengusahaan Kawasan Batam dan PT. Franindo International terlihat dengan jelas aspek perbedaan/posisi tawar diantara para pihak, yang satu dengan kedudukan sebagai pihak yang kuat baik secara ekonomi maupun sosial dan bahkan secara kemampuan mempengaruhi, bertolak belakang dengan pihak penerima alokasi lahan yang mempunyai keterbatasan dan kekurangannya baik secara ekonomi, sosial dan phisikologis. Perjanjian pengalokasian lahan yang dibuat dan diberlakukan Badan Pengusahaan Kawasan tidak melindungi hukum para penerima alokasi, dengan tidak dapatnya melindungi kepentingan hukum para penerima alokasi

⁴ Surat peringatan 1 Badan Pengusahaan Kawasan Batam kepada PT. Franindo International.

⁵ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, Hlm 2

⁶ LJ. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet xxx, Jakarta, Pradyapamita, 2004, Hlm 11-13

lahan, maka asas-asas lainnya akan turut terabaikan karena hal lainnya akan terikat dengan moralitas, etika baik, keadilan, kepatutan, kebiasaan, kepastian, persamaan hak dan perlindungan hukum.

Perjanjian yang dibuat dan diberlakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam hanya didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta tanpa memperhatikan asas-asas hukum perjanjian yang berlaku yang sebagianya disebutkan dalam Pasal-Pasal KUHPerduta itu, seperti: asas etika baik (Pasal 1338), asas kebiasaan (Pasal 1339) dan tidak bertentangan kesusilaan (Pasal 1337).⁷ Perjanjian yang dibuat dan diberlakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam tidak memiliki dasar pembenaran dan tidak mempunyai daya ikat bagi kedua belah pihak.

2. Upaya hukum apabila didalam tanah yang dialokasikan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam masih terdapat masyarakat yang menguasai tanah dengan bukti kepemilikan surat alas hak/tebas

Sistem pembebasan tanah di Pulau Batam berpedoman pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 yang berbunyi:

“Apabila diatas tanah yang diberikan hak pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak demikian pula dengan pemindahan penduduk ketempat pemukiman baru”.⁸

Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat Indonesia, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.

PT. Franindo International sebagai penerima alokasi tanah sebagaimana diatur dalam diatas harus membebaskan lahan dari penguasaan masyarakat dan menanggung segala biaya yang timbul termasuk pemindahan penduduk. BP Batam hanya memberikan alokasi lahan namun masalah yang timbul berada pada PT. Franindo International sesuai peraturan yang telah diuraikan diatas. Langkah hukum yang dapat ditempuh apabila surat alas hak/tebas tersebut telah pernah dibebaskan dan/atau dicabut oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam, maka PT. Franindo International dapat melakukan upaya hukum dengan cara melaporkan masyarakat yang menguasai tanah kepada Kepolisian dengan tuduhan penyerobotan, pemerasana karena telah menghalangi/meminta ganti rugi yang tidak wajar, dan pengrusakan.

Pasal 385 KUHP berbunyi;

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)

⁸ Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam

*“Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak menjual, menukar, atau menjadikan tanggungan utang sesuatu hak rakyat dalam memakai tanah pemerintah atau tanah partikulir atau sesuatu rumah, pekerjaan, tanaman atau bibit ditanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah, sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas barang itu”.*⁹

Apabila terbukti bersalah melakukan tindak pidana penyerobotan berdasarkan putusan pengadilan, maka PT. Franindo International dapat melaporkan masyarakat yang menguasai lahan dengan dugaan pemerasan, dan pengerusakan sebagaimana diatur dalam rumusan Pasal 368 KUHPidana, berbunyi:

*“Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri-sendiri atau orang lain dengan melawan hak, memaksa orang dengan kekerasan atau ancaman kekerasan supaya orang itu memberikan barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang itu sendiri kepunyaan orang lain atau supaya orang itu membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena memeras, dengan hukuman penjara selama-lamanya sembilan tahun”.*¹⁰

Namun sebaliknya apabila dalam penyelidikan Kepolisian ditemukan fakta hukum bahwa benar surat alas hak/tebas belum dibebaskan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Batam, maka PT. Franindo International dapat mengajukan pembatalan surat keputusan pengalokasian atas hak bagian-bagian atas tanah ke Pengadilan Negeri Batam dengan alasan hukum telah terjadi penipuan pada pengalokasian lahan.

Tidak terpenuhinya syarat subjektif dan objektif dalam suatu perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.¹¹ Kekurangan syarat subjektif perjanjian itu bukanya batal demi hukum, akan tetapi dapat dimintakan pembatalan (cancelling) oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum, dan pihak yang memberikan perijinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas, sebab apa dibedakan perbedaan perjanjian-perjanjian yang batal demi hukum dan perjanjian-perjanjian yang dapat diminta pembatalan.

Apabila Badan Pengusahaan Kawasan Batam belum mencabut/membebasikan surat alas hak/tebas yang dimiliki oleh masyarakat yang menguasai tanah PT. Franindo International, maka telah terjadi penipuan.perjanjian yang mengandung tipu muslihat berakibat pada peerjanjian itu dapat diminta pembatalan kepada Pengadilan.

3. Dampak ekonomi apabila PT. Franindo International tidak dapat membangun fisik lahan sesuai dengan jadwal pembangunan fisik tanah yagn telah diajukan kepada Badan Pengusahaan Batam.

Dampak ekonomi apabila PT. Franindo International tidak dapat membangun fisik lahan adalah tidak tercapainya tujuan investasi. Tujuan investasi haruslah dilihat dari berbagai kepentingan, yakni antara kepentingan investor dengan kepentingan Pemerintah.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 385

¹⁰ Id. at Pasal 368

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, 2005, Hlm 1

Dilihat dari kepentingan tersebut tujuan investasi dapat di golongkan menjadi 2 (dua) yaitu secara mikro dan makro.

a. Secara mikro

Secara mikro tujuan investasi dapat dilihat dari kepentingan investor, baik investasi secara langsung maupun tidak langsung. Tujuan investor dalam melakukan investasi lebih banyak didasarkan kepada pertimbangan dan orientasi yang bersifat ekonomis seperti, antara lain : kesempatan berusaha untuk memperoleh keuntungan, menanamkan modal dengan harapan memperoleh nilai tambah yang lebih besar dari modal yang ditanamkan, berusaha menjaga sekaligus menghindar dari kerugian yang disebabkan oleh merosotnya nilai uang. Dengan demikian investor menanamkan modalnya di suatu negara didasarkan atas tujuan dan pertimbangan mereka, bahwa tingkat keuntungan yang diperoleh akan lebih besar dibandingkan dengan jika menginvestasikan dana/modalnya dalam bentuk tabungan di bank, ataupun jika menginvestasikan modalnya di negara sendiri (untuk modal asing).

b. Secara makro

Tujuan investasi secara makro dapat dilihat dari kepentingan pemerintah. Di dalam melaksanakan pembangunannya pemerintah tidak mungkin dapat melaksanakan sendiri tanpa melibatkan masyarakat luas, baik individu maupun pihak swasta nasional maupun swasta asing. Demikian pula dalam investasi untuk pembiayaan kegiatan pembangunan, pemerintah tidak akan mampu menyediakan dana investasi sendiri tanpa ada keterlibatan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah mengharapkan dengan adanya investasi akan memberikan sumbangan yang tidak kecil artinya bagi kegiatan pembangunan yang pada gilirannya akan dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Dengan demikian tujuan pemerintah membuka peluang bagi investor untuk melakukan kegiatan investasi adalah untuk menunjang usaha-usaha pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat. Didalam lingkup rencana pembangunan, pemerintah mengarahkan agar investasi mempunyai peranan dalam pembangunan, sehingga diharapkan kegiatan-kegiatan investasi tidak hanya berorientasi kepada motif mendapatkan keuntungan saja, melainkan juga diarahkan kepada pemenuhan tugas pembangunan pada umumnya.

Untuk itu sebaiknya investasi diarahkan pada serangkaian pengaturan oleh pemerintah agar dapat berperan serta dalam mencapai tujuan-tujuan pembangunan menurut prioritas sebagaimana tercantum pada setiap rencana pembangunan, seperti : peningkatan produksi nasional/penggalian potensi-potensi ekonomi, penciptaan lapangan kerja, peningkatan pemerataan hasil-hasil pembangunan/partisipasi rakyat dalam pembangunan/kegiatan ekonomi, dan pemerataan kegiatan pembangunan daerah. Dari peristiwa hukum diatas nampak dengan jelas bahwa dampak ekonomi secara mikro PT.Franindo International mencapai tujuannya melakukan investasi di Pulau Batam. Tujuan investasi yang diharapkan yaitu untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar dibandingkan dengan investasi malah menjadi kebalikannya, modal tidak kembali.

Sedangkan dampak ekonomi secara makro adalah kepentingan Pemerintah Kota Batam dalam investasi PT.Franindo International tidak tercapai. Dalam melaksanakan

pembangunan daerah, Pemerintah Kota Batam tidak mungkin melaksanakan sendiri tanpa melibatkan masyarakat luas, baik individu maupun pihak swasta nasional maupun swasta asing. Demikian pula dalam investasi untuk pembiayaan kegiatan pembangunan, pemerintah tidak akan mampu menyediakannya investasi sendiri tanpa ada keterlibatan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah mengharapkan dengan adanya investasi akan memberikan sumbangan yang tidak kecil artinya bagi kegiatan pembangunan yang pada gilirannya akan dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat. Dengan demikian tujuan pemerintah membuka peluang bagi investor untuk melakukan kegiatan investasi adalah untuk menunjang usaha-usaha pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Di dalam lingkup rencana pembangunan, pemerintah mengarahkan agar investasi mempunyai peranan dalam pembangunan, sehingga diharapkan kegiatan-kegiatan investasi tidak hanya berorientasi kepada motif mendapatkan keuntungan saja, melainkan juga diarahkan kepada pemenuhan tugas pembangunan pada umumnya.

Untuk itu sebaiknya investasi diarahkan pada serangkaian pengaturan oleh pemerintah agar dapat berperan serta dalam mencapai tujuan-tujuan pembangunan menurut prioritas sebagaimana tercantum pada setiap rencana pembangunan, seperti : peningkatan produksi nasional/penggalan potensi-potensi ekonomi, penciptaan lapangan kerja, peningkatan pemerataan hasil-hasil pembangunan/partisipasi rakyat dalam pembangunan/kegiatan ekonomi, dan pemerataan kegiatan pembangunan daerah untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian di Pulau Batam.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Surat perjanjian pengalokasian lahan yang dibuat dan diberlakukan Badan Pengusahaan Kawasan Batam dalam memberikan alokasi lahan kepada pihak PT.Franindo International/pihak ketiga tidak memenuhi asas perlindungan hukum dan keadilan karena perjanjian pengalokasian lahan yang dibuat dan diberlakukan Badan Pengusahaan Kawasan Batam hanya berpatokan pada pasal 1230 KUHPerdara, sedangkan kemungkinan-kemungkinan yang timbul yang dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya perjanjian itu dibebankan tanggung jawab kepada PT.Franindo International/pihak ketiga menerima alokasi lahan.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan investor apabila diatas tanah yang dialokasikan Badan Pengusahaan Kawasan Batam masih terdapat surat alas hak/tebas yaitu :
 - a. Apabila surat alas hak belum dibebaskan Badan Pengusahaan Kawasan Batam, maka Badan Pengusahaan Kawasan Batam dapat dituntut dengan penipuan dan penggelapan serta perbuatan melawan hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang mensyaratkan bahwa diatas hak atas tanah

tersebut diberikan hak pengelolaan, maka hak atas tanah tersebut harus dilepaskan/dibebaskan terlebih dahulu kepada Negara agar menjadi tanah Negara, untuk selanjutnyadimohonkan hak pengelolaan.

- b. Apabila surat alas hak telah dibebaskan Badan Pengusahaan Kawasan Batam, maka masyarakat yang menguasai lahan dan meminta ganti rugi surat yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dapat dituntut berupa : pemerasan, penyerotan dan pengrusakan.
- c. Dampak ekonomi tidak dapat membangun fisik lahan sesuai dengan jadwal pembangunan yang diajukan PT.Franindo International kepada Badan Pengusahaan Kawasan Batam pra pengalokasian tanah/lahan secara mikro adalah kerugian materil yang dialami PT.Franindo International karena telah membayar Uang Wajib Tahunan Otorita Batam dan biaya lainnya yang timbulakibat penerimaan alokasi lahan tersebut, sedangkan dampak ekonomi secara makro adalah Pemerintah Kota Batam tidak mencapai tujuan investasi sehingga tidak menjadikan pemasukan terhadap keuangan Negara dan tidak terserapnya tenaga kerja.

Daftar Pustaka

Buku

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2005, Hlm 1

Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, Hlm 2

LJ. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet xxx, Jakarta, Pradyapamita, 2004, Hlm 11-13

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 385

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam juncto

Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998

