

Analisis Yuridis Eksistensi dan Legalitas Penguasaan Hak Atas Tanah/ Lahan Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kecamatan Galang)

Meni¹ Soerya Respationo² Erniyanti³ Fadlan⁴

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Batam, Kota Batam, Provinsi
Kepulauan Riau, Indonesia^{1,2,3,4}

Email: menee_xl@yahoo.com¹ romo.soerya@gmail.com² erniyanti@univbatam.ac.id³
fadlan@univbatam.ac.id⁴

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk membahas: 1) Bagaimana pengaturan hukum mengenai eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum (studi penelitian di Kecamatan Galang?); 2) Bagaimana implementasi eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum (studi penelitian di Kecamatan Galang?); dan 3) Faktor apa saja yang menjadi hambatan/kendala serta solusi eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum (studi penelitian di Kecamatan Galang)? Berdasarkan judul dan variable yang dimaksud dalam tesis ini dan diintegrasikan dengan konstruksi rumusan permasalahan, maka spesifikasi penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan penelitian hukum empiris. Masyarakat telah memiliki alas hak namun dianggap berada di lokasi ilegal karena permasalahan tanah yang muncul setelah diterbitkan Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 307/Kpts-II/1986 yang menjadikan wilayah Galang sebagai kawasan hutan dan penetapan status quo, yang akhirnya berdampak kepada masyarakat. Status quo itu otomatis tidak berlaku dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Setelah sekian lama, akhirnya telah terbit SK Menteri Agraria dan Tata Ruang kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tentang HPL (Hak Pengelolaan) di kawasan Rempang. Setelah HPL resmi diberikan kepada BP Batam, maka pihaknya telah menyiapkan pengembangan kawasan Rempang, sebagai panduan pengelolaan kawasan termasuk kegiatan perencanaan pembangunan pengelolaan, sehingga investasi di kawasan rempang dapat sesuai dengan target. Ketidakjelasan status kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang dianggap sebagai penguasaan tanah secara ilegal. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, diperintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan menimbang bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya berdasarkan UUPA ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan.

Kata Kunci: Penguasaan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, Galang



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Pengembangan Kecamatan Galang diharapkan dapat meningkatkan realisasi investasi di Kota Batam. Pertumbuhan ekonomi dipengaruhi oleh rencana strategi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam). Beberapa pulau terhubung melalui Jembatan Bareleng (singkatan dari nama tiga pulau besar, yaitu Batam, Rempang, dan Galang). Sejumlah pulau tersebut, yakni Pulau Batam, Tonton, Nipah, Setokok, Rempang, Galang, dan Galang Baru. Ratusan Pengusaha sudah lama berminat mengembangkan Kecamatan Galang karena melihat kawasan ini memiliki potensi besar, terutama untuk wisata

bahari. Namun, Pemerintah Kota Batam menunda memberikan ijin kepada setiap pengusaha yang mengajukan proposal pembangunan Kecamatan Galang karena terkendala dengan status lahan, sehingga belum dapat memberikan kepastian perijinan. Sebagaimana diketahui, pengelolaan tanah di Kecamatan Galang tidak berbeda dengan wilayah lainnya di Kota Batam, yakni dengan pemberian Hak Pengelolaan. Seluruh Hak Pengelolaan baik masyarakat maupun perusahaan yang ada di Kecamatan Galang tersebut berupa alas hak yang dibuat oleh Camat setempat. Hal ini memicu perdebatan karena ber-status quo yang ditetapkan di wilayah tersebut, sehingga sulit bagi BP Batam untuk mengubah kawasan tersebut menjadi Kawasan Ekonomi Khusus. Masyarakat dan perusahaan diberikan hak oleh kepala desa sebelum 1992 untuk mengolah lahan di Kecamatan Galang, sehingga terdapat banyak perkebunan dan peternakan serta beberapa perusahaan yang telah mengembangkan lahan di Kecamatan Galang sebagai kawasan pariwisata dengan status alas hak. Meskipun masyarakat telah memiliki status alas hak terhadap tanahnya, tetapi tidak dapat ditingkatkan dasar haknya tersebut untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan pengamatan di lapangan, sudah banyak terjadi peralihan pemilik lokasi tanpa adanya surat-surat legal, serta banyaknya pembangunan fisik yang bersifat permanen berupa pemukiman dan perkebunan masyarakat. Berdasarkan pantauan, perambahan kawasan hutan baik di lembah, bukit, maupun daratan, kondisinya menunjukkan bahwa banyak yang telah gundul di Kecamatan Galang. Di sisi lain, BP Batam dan PT. Makmur Elok Graha (MEG) telah menandatangani kesepakatan pada tahun 2004 untuk mengembangkan 17.000 hektar di kawasan Rempang. Launching Program Pengembangan Kawasan Rempang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (KPBPB) Batam akhirnya dapat dilakukan setelah 18 tahun, ini semua tertunda karena status quo dari lahan tersebut. Sejak tahun 2011, Kecamatan Galang bebas dari status quo. Hal ini membuat kawasan tersebut dilirik para investor. Status quo otomatis hilang, dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (KPBPB) Batam. Tanpa status quo, secara administratif BP Batam tidak lagi mengalami kendala dalam mengelola Kecamatan Galang, terutama untuk tujuan investasi. Hak Pengelolaan Lahan (HPL) untuk kawasan ini, memang sudah atas nama BP Batam. Maka, lahan yang akan dikelola harus dibebaskan terlebih dahulu, karena sebelumnya lahan tersebut sudah dikuasai oleh masyarakat. Pembebasan lahan ini diurus melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pada tahun 1998, dikeluarkan Keputusan Presiden No.94 Tahun 1998 yang merupakan penyempurnaan dari Keputusan Presiden No.41 Tahun 1973 yang isinya mengenai memperluas daerah industri hingga daerah BARELANG. Ini bertujuan untuk membuka peluang investasi yang lebih besar dan melancarkan usaha pengembangan industri. Berdasarkan Undang-Undang No.53 Tahun 1999 yang telah diperbarui dengan Undang-Undang No.13 Tahun 2000, maka status Batam yang semula merupakan Kota Administratif Batam diubah menjadi daerah otonom Kota Batam. Memiliki 20 kewenangan daerah seperti daerah otonom lainnya di Indonesia, maka dilakukan penataan struktur pemerintahan dan wilayahnya. Pesatnya perkembangan Kota Batam menjadi daya tarik tersendiri bagi para pendatang untuk mengembangkan usahanya dan berujung pada peningkatan jumlah penduduk, sehingga menimbulkan permasalahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Selanjutnya Pemerintah Pusat menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 yang membentuk Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang wilayahnya meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya. Peraturan Pemerintah tersebut juga mengubah kelembagaan Otorita Batam

menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut BP Batam). Pulau Rempang masuk sebagai kawasan hutan dengan diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 307/Kpts-II/1986 pada 29 September 1986. yang akhirnya mengakibatkan kawasan tersebut menjadi ber-Status Quo.

Telah terjadi ketimpangan antara *das sollen* dan *das sein* di lapangan. Maksud dari *das sollen* merupakan kenyataan normatif atau hal yang seharusnya terjadi dan *das sein* merupakan keadaan sebenarnya. BP Batam bisa melakukan koordinasi kepada Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Riau untuk dapat penyelesaian terhadap status lahan di wilayah Taman Buru Pulau Rempang, Kecamatan Galang, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, yang terletak di 0o47' - 0o57'LU dan 104o05' - 104o16'BT, dengan luas kawasan 16.000 Ha. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan memberi wewenang kepada Menteri Kehutanan untuk mengatur dan mengelola hutan, menetapkan status kawasan dan non kawasan, serta mengatur dan menetapkan hubungan hukum. Penetapan kawasan hutan dan bukan kawasan hutan atau Areal Penggunaan Lain (APL) merupakan hal yang penting karena berdampak pada timbulnya hak-hak di atas kawasan hutan, hak konservasi dan perlindungan, hak rehabilitasi, dan reklamasi dan sebagainya. Sehingga, terdapat konsekuensi bila melakukan hal yang tidak sesuai dengan peraturan pada kawasan hutan. Penyelesaian lahan di Kecamatan Galang dapat dilakukan dengan penurunan status lahan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan. Status hutan konservasi diturunkan menjadi hutan lindung, kemudian diturunkan menjadi hutan produksi, selanjutnya diturunkan lagi menjadi hutan produksi yang bisa dikonversi, hingga akhirnya menjadi Areal Penggunaan Lain (APL) atau lahan yang bisa dialokasikan untuk kepentingan komersial atau investasi.

Ketidajelasan status lahan di Kecamatan Galang berdampak pada ketidakpastian hukum yang mengakibatkan terhentinya segala kegiatan pembangunan dan pengembangan kawasan. Dampak negatif lainnya adalah terjadinya penyerobotan lahan-lahan tidur secara masif oleh masyarakat. Berdasarkan kronologi lahirnya alas hak atas tanah masyarakat di Kecamatan Galang sebelum dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 28 Tahun 1992, masyarakat mendapatkan izin dari kepala desa untuk menggarap ataupun mengelola tanah di Kecamatan Galang baik dimanfaatkan untuk berkebun maupun beternak. Setelah berdirinya kantor kecamatan di wilayah Galang, masyarakat setempat meningkatkan status tanah garapan mereka menjadi alas hak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Maka, Camat menerbitkan alas hak atas tanah mereka. Perkembangan ekonomi di Kecamatan Galang mulai menarik minat para pengusaha dan investor dengan mendirikan berbagai bentuk usaha, seperti di bidang pariwisata. Alas hak untuk membangun tempat wisata didapatkan dari Camat. Masyarakat dan para pengusaha ingin meningkatkan status tanah ke Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, namun belum bisa diterbitkan Sertifikat atau menaikkan status tanahnya karena wilayah tersebut masih ber-status quo pada saat itu.

Menurut peneliti, pengembangan Kecamatan Galang diharapkan dapat menjadi primadona dan dikembangkan menjadi magnet investasi dari berbagai bidang industri. Namun, permasalahan yang ada di lapangan perlu diselesaikan terlebih dahulu untuk mendapatkan kepastian hukum. Masyarakat maupun pengusaha di Kecamatan Galang sudah lama menggarap dan mengelola tanah tersebut, yang dimanfaatkan untuk berkebun, beternak, dan pariwisata. Jika wilayah tersebut diambil untuk kepentingan umum atau dikembangkan untuk investasi yang akan dikelola oleh pengusaha, maka diperlukan upaya negosiasi atau musyawarah dengan masyarakat yang sudah lama menetap di wilayah tersebut. Masyarakat mengakui bahwa tanah atau lahan yang ada di Kecamatan Galang memang bukan milik mereka, tetapi bangunan dan tanaman-tanaman yang ada di atasnya adalah hak mereka yang sudah digarap sejak lama dan

diberi ijin secara legal untuk mengelola lahan tersebut. Setelah melihat hal yang dipaparkan diatas, maka sangat menarik bagi peneliti untuk melakukan penelitian. Peneliti menetapkan objek penelitian dengan judul: “Analisis Yuridis Eksistensi dan Legalitas Penguasaan Hak Atas Tanah/Lahan untuk Meneguhkan Kepastian Hukum”, studi penelitian di Kecamatan Galang. Berdasarkan latar belakang pemikiran tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana pengaturan hukum mengenai eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum (studi penelitian di Kecamatan Galang)? Bagaimana implementasi eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum (studi penelitian di Kecamatan Galang)? Faktor apa saja yang menjadi hambatan/kendala serta solusi eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum (studi penelitian di Kecamatan Galang)?

METODE PENELITIAN

Metode digunakan dalam penulisan tesis ini menggunakan metode sebagai berikut, yaitu: Spesifikasi Penelitian adalah Penelitian hukum normative yang didukung dengan penelitian hukum sosiologis empiris fakta yang tampak atau sebagaimana adanya, Lokasi Penelitian, Populasi dan Sampel, Tehnik Pengumpul Data dan Alat Pengumpulan Data dalam penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian dalam bentuk : (a) Studi kepustakaan (*library search*), b) Wawancara (*interview*), c) Observasi), lalu Analisis Data menggunakan metode analisis kualitatif normatif yang disajikan secara deskriptif sehingga diperoleh pengetahuan atau pemahaman, dan Selanjutnya dianalisis apakah sesuai dengan ketentuan-ketentuan normatif yang berlaku. Serta trakhir menyusun Jadwal Penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Mengenai Eksistensi Dan Legalitas Penguasaan Hak Atas Tanah/Lahan Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 28 Tahun 1992, Otorita Batam (OB) yang sekarang dikenal sebagai BP Batam memperluas wilayahnya hingga mencakup Pulau Batam, Pulau Rempang dan Pulau Galang serta beberapa pulau kecil di sekitar Pulau Rempang-Galang, yang dikenal dengan wilayah Bareleng. Sehingga, Kecamatan Galang terikat dengan aturan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, mengikuti peraturan yang berlaku di Pulau Batam, terutama dalam bidang pertanahan. Pengembangan Kecamatan Galang baru dapat terealisasi setelah terbitnya Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) pengembangan kawasan Rempang, yakni Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (KPBPB) pada 12 April 2023 dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Selain pengaturan hukum mengenai eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum di wilayah Kecamatan Galang, permasalahan yang dibahas selanjutnya oleh penulis yaitu implementasi eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum, studi penelitian di Kecamatan Galang. Kemudian, penulis membahas mengenai faktor apa saja yang menjadi hambatan/kendala serta solusi eksistensi dan legalitas penguasaan hak atas tanah/lahan untuk meneguhkan kepastian hukum, studi penelitian di Kecamatan Galang. Berdasarkan beberapa struktur pertanyaan yang telah disampaikan oleh penulis pada bagian sebelumnya, penulis menyajikan analisis yang koheren sebagaimana disebutkan pada bagian dibawah ini.

Undang-Undang Pokok Agraria memiliki hubungan khusus terhadap Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Pasal 33 Undang-Undang Dasar

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional dalam pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, Undang-Undang Pokok Agraria menjadi sumber hukum materil dalam pembinaan hukum agraria nasional. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria angka 1, mengatur bahwa hukum agraria nasional harus mencerminkan asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa, yaitu Pancasila, serta secara konkrit melaksanakan ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Garis-Garis Besar Haluan Negara/GBHN. Disebutkan juga pada penjelasan angka 1, pembentukan Undang-Undang Dasar Agraria bertujuan untuk meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang menjadi alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan, keadilan, serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara. Sumber hukum pertanahan selanjutnya adalah Peraturan Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih bersifat teknis dalam pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia dalam upaya negara mengemban amanah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria untuk menjadikan tanah sebagai sumber kemakmuran rakyat. Selain itu, peraturan lama sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria masih digunakan sebagai sumber hukum pertanahan di Indonesia, dengan syarat berdasarkan peraturan atau pasal peralihan yang masih berlaku.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Hak atas tanah tersebut akan diberikan kepastian hukum dengan mendaftarkan hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga hak-hak tersebut dapat dijamin melalui akta otentik. Banyaknya kegiatan jual-beli, sewa-menyewa, dan lainnya, maka membutuhkan jaminan kepastian dan kepastian hak dalam bidang agraria. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria telah menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, maka diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat tanah bukti hak yang berlaku sebagai dasar pembuktian yang kuat. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Hal ini ditegaskan pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 3 huruf (a) PP No.24 Tahun 1997, yang pada hakekatnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut, maka proses pendaftaran tanah menghasilkan "Sertipikat" hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 4 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997.

Implementasi Eksistensi dan Legalitas Penguasaan Hak Atas Tanah/Lahan Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum

Sebagaimana diketahui, pengelolaan tanah di Kecamatan Galang tidak berbeda dengan wilayah lainnya di Kota Batam, yakni dengan pemberian Hak Pengelolaan. Kota Batam merupakan daerah yang memiliki Hak Pengelolaan Lahan (HPL) berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam kepada sebuah Badan Otorita Pengelola yang di kemudian hari dialihkan kepada BP Batam. Seiring dengan meningkatnya aktivitas usaha dan melihat keterbatasan kemampuan dan daya dukung yang tersedia di Daerah Industri Pulau Batam, maka ruang lingkup kerja Otorita Batam diperluas ke wilayah BARELANG (Pulau Batam, Rempang, Galang, dan pulau-pulau sekitarnya) dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden No.28 Tahun 1992. Sehingga, peraturan yang berlaku di Kecamatan Galang terutama dalam bidang pertanahan juga terikat dengan aturan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973. Analisis khusus mengenai implementasi pendaftaran tanah di

Kecamatan Galang, yang merupakan bagian dari ruang lingkup kerja Otorita Batam (sekarang dikenal dengan BP BATAM) dilakukan dengan berdasarkan *grand theory*, *middle theory*, dan *applied theory* yang digunakan untuk menganalisa terhadap permasalahan yang dibentangkan dengan penjelasan sebagaimana tersebut di bawah ini:

1. Implementasi Pendaftaran tanah di Kecamatan Galang, Dianalisis dari Sudut *Grand Theory*.

Dalam perspektif paradigmatis hal dimaksud, jika dihubungkan dengan *grand theory* sebagaimana yang dibentangkan oleh Jeremy Bentham, khususnya terkait dengan implementasi pendaftaran tanah di Kecamatan Galang yang merupakan bagian dari ruang lingkup kerja Otorita Batam (sekarang dikenal dengan BP BATAM), maka analisisnya dapat dikemukakan sebagai berikut: Pertama, bahwa kegiatan pendaftaran tanah di Kota Batam merupakan suatu rangkaian kegiatan mengenai pendaftaran tanah dan konsolidasi tanah, yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Batam secara terus menerus dan berkesinambungan (*sustainable*). Artinya bagaimanapun kondisi dan keadaan Pemerintah Kota Batam, maka sedapat mungkin mengenai pendaftaran tanah di seluruh wilayah Kota Batam, wajib dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam. Meskipun Pemerintah Kota Batam mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di Kota Batam, dikaitkan keberadaan Kota Batam yang mempunyai kekhususan sebagai salah satu daerah FTZ di Provinsi Kepri, maka dalam pelaksanaannya Pemerintah Kota Batam harus berkoordinasi secara intensif dan terintegrasi dengan BP Batam/Otorita Batam sebagai pemegang hak pengelolaan, dan pihak kantor pertanahan Kota Batam sebagai pelaksana administrasi dan teknis pendaftaran tanah di Kota. Dari beberapa hal penting yang diuraikan di atas dalam bagian ini ada suatu aspek yang lebih fundamental untuk diperhatikan dan dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam dihubungkan dengan *Grand Theory* Jeremy Bentham dimaksud, bahwa dari hasil pelaksanaan pendaftaran tanah dimaksud harus mampu memberikan jaminan untuk terciptanya kebahagiaan bagi seluruh rakyat di Kota Batam, maka begitu juga dengan Kecamatan Galang. Kedua, bahwa implementasi pendaftaran tanah tersebut harus dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam, secara teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Dalam hal ini dimaksudkan, bahwa kegiatan pendaftaran tanah tersebut wajib dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam secara seksama, hati-hati dan akurat dari semua data sebagaimana tersebut di atas, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dimaksud. Dalam bagian ini Pemerintah Kota Batam juga harus melibatkan peran serta aktif dari institusi lainnya yang secara struktural berhubungan erat dengan kegiatan pendaftaran tanah di Kota Batam dan Kecamatan Galang sebagaimana telah diuraikan pada bagian di atas. Dalam konteks ini hasil akhir yang diperoleh dari semua rangkaian proses yang dilaksanakan harus menuju terciptanya pada suatu suasana kebahagiaan bagi masyarakat, tentunya sejalan dengan *Grand Theory* Jeremy Bentham. Ketiga, bahwa implementasi kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam dimaksud, adalah mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam prinsip ketiga ini dimaksudkan bahwa atas pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud tidak boleh terjadi diskriminasi pelayanan kegiatan pendaftaran tanah terhadap tanah-tanah yang dimiliki oleh rakyat, yang mempunyai tujuan untuk memberikan kepastian dan jaminan hukum atas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang dimiliki oleh rakyat. Dari semua rangkaian proses yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam pada tahapan ini, hasil akhirnya juga harus memberikan kontribusi kepada rasa kebahagiaan bagi seluruh masyarakat di Kota Batam

sebagai subjek dan sekaligus objek pendaftaran tanah di Kota Batam. Sehingga, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di Kecamatan Galang diharapkan untuk tidak terjadi diskriminasi pelayanan kegiatan pendaftaran tanah terhadap tanah-tanah yang telah dihuni oleh rakyat.

2. Implementasi Pendaftaran tanah di Kecamatan Galang, Dianalisis dari Sudut *Middle Theory*. Teori tengah yang akan digunakan sebagai pijakan analisis dalam tesis ini adalah berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh W. Friedmann, dalam teorinya yang menegaskan bahwa untuk mempercepat terwujudnya rasa kebahagiaan dan kemakmuran bagi masyarakat atas diberlakukannya suatu produk peraturan perundang-perundangan di bidang pendaftaran tanah dan konsolidasi tanah, sangat bergantung bagaimana Pemerintah atau Negara mempersiapkan hal-hal pokok mendasar terutama dalam penegakan hukum (*law enforcement*) dari segala bentuk peraturan perundang-undangan tersebut. Merujuk kepada pendekatan teori W. Friedmann dimaksud terutama dalam penegakan hukum (*law enforcement*) dari semua peraturan perundang-undangan yang ada, harus dipenuhi tiga pilar/jangkar yang penting, yaitu: Pertama, konstruksi substansi asas, dan norma yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan itu harus sesuai dengan jati diri masyarakat dan bangsa serta sesuai dengan cita-cita Nasional suatu bangsa. Kedua, harus disiapkan struktur kelembagaan pelaksanaan peraturan perundang-undang itu secara profesional, berkualitas, bermoral, jujur, bertanggung jawab dan transparan serta harus pula disiapkan segala infrastruktur dan peralatan operasional kerja dengan dukungan anggaran dan/atau pembiayaan yang cukup, termasuk juga dukungan dan jaminan kesejahteraan bagi aparatur pelaksanaannya. Ketiga, harus ada dukungan yang sinergis dari seluruh lapisan masyarakat untuk terwujudnya budaya hukum (*legal culture*) yang baik dan beradab sesuai dengan jiwa dan kepribadian dan jati diri bangsa yang telah diamanatkan dalam Konstitusi Negara, dan bagi bangsa serta Negara Indonesia *legal culture* yang harus diwujudkan oleh seluruh lapisan masyarakat tersebut, haruslah sesuai dengan hal-hal yang telah diamanatkan dalam Pancasila (*philosofie of paradigm*), dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (*constitutional of paradigm*). Sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh W. Friedmann yang dimaksud, implementasi dari seluruh rangkaian pendaftaran tanah di Kota Batam dan Kecamatan Galang harus dilaksanakan secara konsisten dan tegas oleh Pemerintah Kota Batam dengan melengkapi seluruh infrastruktur perangkat hukum sebagaimana yang dipersyaratkan oleh W. Friedmann.
3. Implementasi Pendaftaran tanah di Kecamatan Galang, Dianalisis dari Sudut *Applied Theory*. Sebagaimana telah dijelaskan pada BAB 1 pada tesis ini khususnya pada bagian kerangka teori, sebagai analisa yang sifatnya lebih aplikatif digunakan teori Friedrich Karl von Savigny. Konstruksi pemikiran, pendapat dan teori Friedrich Karl von Savigny telah menegaskan bahwa suatu produk peraturan dan perundang-undangan tentunya tidak terkecuali terhadap semua produk peraturan dan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah dan konsolidasi tanah, agar dalam pelaksanaannya dapat terwujud rasa kebahagiaan, keadilan, kemakmuran dan kepastian hukum bagi masyarakatnya, haruslah dilaksanakan oleh pemerintah dengan merujuk dan menyesuaikan kepada jiwa rakyat (*volgeist*). Dalam pada itu pandangan von Savigny berpangkal kepada bahwa di dunia ini terdapat bermacam-macam bangsa yang pada tiap-tiap bangsa tersebut mempunyai suatu *Volkgeist*-jiwa rakyat. Jiwa ini berbeda-beda, baik menurut waktu maupun menurut tempat. Pencerminan dari adanya jiwa yang berbeda-beda. Ekspresi itu tampak pula pada hukum yang sudah barang tentu berbeda pula pada setiap tempat dan waktu. Karena itu, demikian von Savigny, tidak masuk akal jika terdapat hukum yang berlaku universal dan pada semua waktu. Hukum sangat bergantung atau bersumber pada jiwa rakyat tadi, dan yang menjadi isi dari hukum

itu ditentukan oleh pergaulan hidup manusia dari masa ke masa (sejarah). Dengan demikian, terkait dengan implementasi pendaftaran di Kota Batam dan Kecamatan Galang, tidaklah akan berhasil memenuhi harapan masyarakat yaitu untuk terwujudnya rasa kebahagiaan, keadilan, kemakmuran dan kepastian hukum, apabila dalam pelaksanaannya semua jajaran kelembagaan dan aparat pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut tidak mengindahkan dan merujuk kepada jiwa rakyat khususnya rakyat di Kota Batam dan Kecamatan Galang. Kepala BP Batam, Muhammad Rudi, memberikan perhatian penuh terhadap masyarakat yang terdampak pengembangan Kawasan Rempang. Muhammad Rudi mengungkapkan bahwa pemerintah melalui BP Batam telah menyiapkan beberapa solusi terbaik. Salah satunya adalah memberikan masyarakat rumah tipe 45 senilai Rp 120 juta (Rp. 120.000.000) dengan luas tanah 500 meter persegi.

Pemerintah juga memberikan keringanan lainnya berupa bebas biaya UWT (Uang Wajib Tahunan) selama 30 tahun, gratis PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) selama 5 tahun, BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), dan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan). Lokasinya berada di tepi laut. Sehingga memudahkan masyarakat yang umumnya berprofesi sebagai nelayan untuk melaksanakan aktivitas. Dengan momentum pembangunan ini, Rudi berharap nasib masyarakat bisa berubah menjadi lebih baik. Rudi yang juga menjabat sebagai Wali Kota Batam menegaskan, pemerintah berkomitmen untuk memberikan persiapan maksimal sebelum mendirikan hunian yang dimaksud. Dalam hal ini dengan memindahkan sementara masyarakat yang terdampak pembangunan ke lokasi yang sudah disiapkan pemerintah dan memberikan biaya hidup selama per bulannya. Jumlah tersebut sudah disesuaikan dengan data dari BPS (Badan Pusat Statistik). Sementara, untuk masyarakat yang memilih untuk memilih tinggal di tempat saudara atau di luar dari hunian sementara yang disediakan, pemerintah juga akan diberikan tambahan biaya sewa. Itulah komitmen Rudi sebagai Kepala BP Batam, untuk tidak memindahkan masyarakat tanpa persiapan yang maksimal.

Rudi mengatakan bahwa pihaknya juga telah menyampaikan kepada pemerintah pusat telah melakukan beberapa kali sosialisasi dan pendekatan lainnya guna menyerap aspirasi dari masyarakat. Komitmen pemerintah pusat melalui Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian dan Kementerian Investasi Republik Indonesia menegaskan bahwa proyek pengembangan Rempang yang masuk dalam daftar Program Strategis Nasional tersebut harus segera terealisasi. Sehingga, pihaknya pun berharap masyarakat dapat memahami agar realisasi program dapat berjalan lancar. Rudi juga sudah dipanggil oleh pemerintah pusat dan mendapat instruksi bahwa pengembangan ini akan berjalan. Perlu diketahui, bahwa luas Pulau Rempang yang dijadikan usaha itu seluas 7.572 hektare. Bukan seperti luasan yang tersebar di media sosial. Oleh sebab itu, Rudi mengajak masyarakat tidak termakan informasi yang tidak benar di luar sana. Warga Rempang akan direlokasi ke Dapur 3 Sijantung. Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) telah menyiapkan hunian sementara untuk masyarakat Rempang yang terdampak Proyek Strategis Nasional Rempang *Eco-City*. Maka pemerintah menyediakan hunian sementara, dan hunian tetap. Untuk hunian sementara yang telah disiapkan itu, diantaranya Rusun BP Batam; Rusun Pemko Batam; Rusun Jamsostek; serta ruko dan rumah. Setiap orang dalam satu keluarga akan mendapatkan biaya hidup yang sebelumnya sebesar Rp 1.034.636 per orang, dinaikkan menjadi Rp 1.200.000 per orang dalam satu KK (Kartu Keluarga). Biaya hidup per orang tersebut termasuk biaya air, listrik, dan kebutuhan lainnya. Selain biaya hidup, masyarakat juga akan mendapatkan biaya sewa sebesar Rp 1.200.000 per bulan, yang naik dari sebelumnya sebesar Rp 1.000.000. Apabila nantinya masyarakat memilih untuk tinggal ditempat saudara atau diluar hunian yg telah disediakan, maka uang sewa ini

akan diberikan kepada masyarakat tersebut, setiap bulannya. Kepala Biro Humas Promosi dan Protokol BP Batam, Ariastuty Sirait, menyampaikan hunian baru dan biaya hidup ini diberikan sampai rumah permanen baru masyarakat Rempang yang terdampak selesai dibangun. Ariastuty atau yang akrab disapa Tuty ini menjelaskan, Hunian tetap yang disiapkan itu berupa rumah type 45 senilai Rp 120 juta dengan luas tanah maksimal 500 m². Hunian itu, berada di kawasan Dapur 3 Sijantung, yang sangat menguntungkan untuk melaut dan menyandarkan kapal.

Lokasi hunian baru tersebut, akan diberi nama “Kampung Pengembangan Nelayan *Maritime City*”. Program ini memiliki slogan “Tinggal di Kampung Baru yang Maju, Agar Sejahtera Anak Cucu”. Kampung Pengembangan Nelayan *Maritime City* akan menjadi kampung percontohan di Indonesia sebagai kampung nelayan modern dan maju. Sebab, di Kampung Pengembangan Nelayan *Maritime City* itu akan tersedia berbagai fasilitas pendidikan lengkap (SD, SMP hingga SMA), pusat layanan kesehatan, olahraga dan sosial. Selanjutnya tersedia fasilitas ibadah (Masjid dan Gereja); fasilitas Tempat Pemakaman Umum yang tertata dan fasilitas Dermaga untuk kapal-kapal nelayan dan trans hub. Pembangunan hunian baru, akan dijalankan selama 12 bulan setelah pematangan lahan. Ditargetkan, hunian tahap 1 akan selesai pada bulan Agustus 2024 mendatang. BP Batam akan semaksimal mungkin untuk memberikan yang terbaik kepada masyarakat Rempang Galang. BP Batam mengajak warga yang belum mendaftar untuk segera mendaftar ke posko Tim Satgas yang berlokasi di RSKI Galang, Kantor Camat Galang, Kantor Lurah Rempang Cate, dan di lantai dasar Gedung PTSP Batam Center. Pendataan terus berlanjut, warga Rempang mulai ramai datangi Posko Tim Satuan Tugas (Satgas) untuk pendataan relokasi. Selain berkonsultasi, beberapa warga juga mulai menyerahkan berkas pendaftaran kepada Tim Satgas sebagai bentuk persetujuan untuk dilakukannya relokasi. Tahapan sosialisasi dan pendataan (verifikasi) terhadap warga terdampak pengembangan Rempang *Eco-City* akan terus berlanjut. BP Batam dengan dibantu personel keamanan gabungan serta warga setempat terus menggesa sosialisasi secara *door to door* ke masyarakat di Kelurahan Sembulang dan Rempang Cate.

Faktor yang Menjadi Hambatan/Kendala Serta Solusi Eksistensi dan Legalitas Penguasaan Hak Atas Tanah/Lahan Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum

Penyebab terjadinya konflik pertanahan dikarenakan belum dilakukan Pendaftaran Tanah secara nasional, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah mampu memberikan informasi kepada para pihak, bagi pemegang hak maupun pemerintah. Mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang merupakan alat bagi pemerintah untuk melaksanakan rencana pembangunan juga memberikan jaminan kepastian hukum serta memberikan informasi pertanahan kepada masyarakat juga memberi dampak pada kemajuan dan kesejahteraan masyarakat. Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia akan mengurangi konflik pertanahan. Penguasaan tanah disertai dengan alat bukti kepemilikan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap orang dan badan hukum sebagai pemegang hak. Penguasaan tanah tanpa didukung oleh alat-alat bukti kepemilikan memudahkan munculnya konflik/sengketa atas tanah, yang terjadi antara masyarakat dengan pemerintah, ataupun antara masyarakat dengan perusahaan maupun antara orang perorangan. Tanpa adanya eksistensi peraturan hukum yang jelas, dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Diperlukan perangkat atau aturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban yang tertuang dalam peraturan hukum yang dibuat oleh negara untuk mengakhiri konflik antar pihak atau pemangku kepentingan, demi keseimbangan tatanan hidup bermasyarakat dan ketertiban masyarakat dalam berusaha untuk memenuhi kebutuhannya.

KESIMPULAN

Berdasarkan Pasal 19 UUPA, pemerintah diberi perintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban pendaftaran menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah pertama, penguluran, perpetaan dan pembukuan tanah; kedua, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alasan pembuktian yang kuat. Peraturan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan berdasar PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sejak 8 Oktober 1977 disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah diberlakukan mulai tanggal 24 September 1961 berdasarkan Pasal 19 UUPA. Perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 didasarkan pada beberapa hal, seperti yang disebutkan dalam konsiderans menimbang bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan; Pendaftaran tanah yang ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan; PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinilai sudah tidak sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Saran yang diberikan penulis dalam kasus ini adalah: Perlu menjelaskan kewenangan BP Batam terhadap pertanahan di Kota Batam dengan Pemerintah Daerah Kota Batam, sehingga dapat memberikan penjelasan mengenai proses pelaksanaan penerbitan hak atas tanah. Hal ini menghindari terjadinya tumpang tindih kewenangan yang dapat menimbulkan sengketa hukum. Kejelasan wewenang ini memberikan kepastian hukum. Jagalah relasi yang baik antara petugas dengan masyarakat yang telah mendaftarkan dirinya, agar dapat terciptanya word of mouth, yaitu penyampaian informasi dari orang ke orang dengan menggunakan komunikasi lisan. Teknik word of mouth diharapkan dapat mengajak lebih banyak warga untuk mendaftarkan dirinya demi percepatan investasi Kawasan Rempang, dan warga diberikan kepastian hukum dengan mendapatkan sertifikat hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Albintani, M. *Berburu Rente di Pulau Batam Provinsi Istimewa Singapura, dan "Negara Bintan"*. Yogyakarta: Deepublish. 2016.
- Amrizal, D. *Metodologi Penelitian Sosial Bagi Administrasi Publik*. Medan: Lembaga Penelitian dan Penulisan Ilmiah Aqli. 2019.
- Bachtiar. *Mendesain Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Deepublish. 2021.
- Basyarudin. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*. Surabaya: Jakad Media Publishing. 2021.
- Keputusan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:9-VII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Derah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau lain di Sekitarnya.
- Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 307/Kpts-II/1986 pada 29 September 1986.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam Dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bonded Zone).
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah, Terakhir Dengan Keputusan Presiden Nomor 58 Tahun 1989.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1983 tentang Pembentukan Kotamadya Batam di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Pengusahaan Tanah Dalam Kawasan Hutan.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan Menjadi Undang-Undang.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang menjadi Undang-Undang.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kehutanan.