

Jalan Penyelesaian Persoalan Agraria:

Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Adat,
Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah,
dan Integrasi Tata Ruang
(HASIL PENELITIAN SISTEMATIS 2016)

PENULIS:

Tim Peneliti Sistematis 2016

PENYUNTING:

M. Nazir Salim

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, 2016

JALAN PENYELESAIAN PERSOALAN AGRARIA:
(Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Tanah Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah,
dan Integrasi Tata Ruang)
(Hasil Penelitian Sistematis 2016)
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, Desember 2016
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239
Faxes: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Penulis: Tim Peneliti Sistematis STPN 2016

Penyunting: M. Nazir Salim

Layout: kaf ka

Disain Cover: la iq

JALAN PENYELESAIAN PERSOALAN AGRARIA:
(Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Tanah Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah, dan
Integrasi Tata Ruang)
(Hasil Penelitian Sistematis 2016)
STPN Press, 2016
xvi + 208 hlm.: 15 x 23 cm
ISBN: 978602789432-6

**Tidak diperjualbelikan
diperbanyak untuk
kepentingan pendidikan
dan kalangan sendiri**



MENATA TANAH KOTA BATAM: JALAN PENYELESAIAN PENGUASAAN TANAH KAMPUNG TUA

*Tjahjo Arianto
Asih Retno Dewi
Harvini Wulansari*

A. Pendahuluan

Masalah tanah merupakan masalah yang paling krusial di Indonesia. Banyak sekali terjadi konflik dan sengketa karena masalah tanah. Masalah tersebut karena terkait dengan fungsi-fungsi yang melekat pada tanah. Menurut Pasal 6 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang dapat diartikan bahwa tanah sebagai lahan hidup manusia untuk berinteraksi sosial dan juga dapat berfungsi untuk memfasilitasi kegiatan sosial manusia. Selain itu tanah juga memiliki fungsi ekonomi yang dapat diartikan bahwa tanah dapat memberikan nilai ekonomi karena tanah dapat diperjualbelikan, disewakan, dihibahkan, dan diwariskan. Hal-hal tersebutlah yang menjadi faktor manusia saling berebut dan akhirnya menimbulkan konflik dan sengketa. Salah satu wilayah di Indonesia yang masih terjadi polemik dalam masalah pertanahan ini adalah di Kota Batam.

Pulau Batam dimana terdapat Kota Batam, merupakan pulau yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau. Pulau seluas 415 km² dengan populasi jumlah penduduk dari hasil Sensus 2010 sekitar 944.285 jiwa¹. Letaknya sangat strategis yaitu di jalur pelayaran internasional paling ramai kedua di dunia setelah Selat Dover di Inggris². Hal ini menyebabkan Kota Batam menjadi daerah yang

¹ Dapat dilihat dalam https://batamkota.bps.go.id/website/pdf_publicasi/Batam-Dalam-Angka-2015.pdf.

² BP Batam, Laporan Badan Pengusahaan Batam Semester I Tahun 2013, lihat <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/viewFile/689/676>.

sangat pesat perkembangannya dalam bidang perekonomian dan perdagangan, juga karena pengaruh-pengaruh negara sebelahnya yaitu Singapura dan Malaysia.

Batam awalnya mulai dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973, pembangunan Batam diberikan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Otorita Batam yang melaksanakan tugasnya tanpa campur tangan pemerintah daerah.

Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 59 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kota Batam yang dilandasi dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, maka selanjutnya Otorita Batam dalam mengembangkan kawasan Pulau Batam harus bekerja sama dengan Pemerintah Kota Batam. Namun dalam pelaksanaannya masih terjadi kurang koordinasi antara keduanya, dengan banyaknya kawasan terbuka hijau dan kawasan hutan maupun hutan lindung yang sudah ditentukan Tata Ruang Wilayah diberikan ijin oleh Otorita Batam penggunaan dan pemanfaatannya kepada pihak ketiga yang tidak sesuai dengan tata ruang, hingga terjadi menurut tata ruang merupakan kawasan terbuka hijau namun dibangun perumahan. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 mengatur Badan Otorita Batam berubah nama menjadi Badan Pengawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP3 Batam) hal ini sesuai dengan fakta kegiatan di lapangan. Seluruh Pulau Batam dan sekitarnya termasuk Pulau Rempang dan Pulau Galang telah dinyatakan diberikan Hak Pengelolaan kepada BP3 Batam. Kemudian pada tahun 2011 dikeluarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, hal ini menyebabkan penambahan area HPL menjadi semakin luas meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, serta Pulau Janda Berias dan gugusannya.

Keberadaan Kampung Tua di kota Batam juga merupakan masalah serius yang harus segera dicarikan solusinya. Kampung Tua

saat ini sedang diperjuangkan untuk terlepas dari Hak Pengelolaan BP Batam. Rumpun Khasanah Warisan Batam (RKWB), Lembaga Swadaya Masyarakat, sangat gigih memperjuangkan hal ini. Keputusan Walikota Batam yang menyatakan bahwa wilayah Kampung Tua tidak direkomendasikan untuk diberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam apabila dikaji bertentangan dengan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 yang menetapkan seluruh areal Pulau Batam diberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam. Oleh karena itu masyarakat masih belum merasa nyaman karena wilayah pemukimannya belum mempunyai kepastian hukum. Masyarakat yang pernah menguasai Kampung Tua dan sekitarnya yaitu 39 titik Kampung Tua di Kota Batam dan 98 titik Kampung Tua di sekitar Batam melalui organisasi RKWB berkirim surat ke Presiden Joko Widodo dengan suratnya Nomor 053/RKWB/IV/2015 tanggal 21 April 2015 yang isinya menuntut hal-hal sebagai berikut:

- 1) Menuntut Badan Pengusahaan Batam agar mengeluarkan 33 titik Kampung Tua di Kota Batam dari Hak Pengelolaan BP Batam dan menyerahkan penyelesaian kepada Pemerintah Kota Batam;
- 2) Menuntut agar legalitas dan sertifikasi 33 Kampung Tua sudah selesai paling lambat 6 (enam) bulan setelah Hari Marwah II Kampung Tua dilaksanakan;
- 3) Apabila kedua butir tuntutan tersebut tidak dipenuhi, maka masyarakat 33 Kampung Tua menuntut BP Batam dibubarkan.

Atas surat dari masyarakat Kampung Tua yang diwakili oleh Rumpun Khasanah Waris Melayu tersebut Presiden Joko Widodo menanggapi melalui surat yang ditanda tangani oleh Deputi Bidang Hubungan Kelembagaan dan Kemasyarakatan Kementerian Sekretariat Negara Nomor B.2593/Kemensetneg/D-3/DM.05/05/2015 tanggal 12 Mei 2015 yang intinya memerintahkan Gubernur Kepulauan Riau, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kepulauan Riau, dan Kepala Badan Pengusahaan Batam untuk membuat kajian dalam rangka penyelesaian.

Penelitian tentang permasalahan pertanahan di Kota Batam telah dilaksanakan oleh Tim Peneliti STPN pada Tahun 2015. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan, antara lain:

Pertama:

- a) Pengamatan di lapangan terhadap Lokasi Kampung Tua dari vegetasi, sejarah, budaya, cagar budaya yang keberadaannya sudah sejak sebelum terbitnya Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 walaupun ada yang haknya sudah dialihkan kepada pendaftar, maka dasar penguasaan tanah dan alasan tuntutan masyarakat Kampung Tua agar tanahnya dikeluarkan dari Hak Pengelolaan BP Batam secara hukum dapat dibenarkan.
- b) Penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan tata ruang secara hukum memang tidak dapat dibenarkan dan kasus ini tidak sepenuhnya kesalahan dari masyarakat. Kurangnya publikasi yang jelas batas tata ruang di lapangan oleh pihak BP Batam dan Pemerintah Kota Batam dan kurangnya koordinasi dengan Kementerian Kehutanan dan belum adanya Peta Kadastral Penggunaan tanah ikut berperan atas berdirinya perumahan di lokasi yang direncanakan untuk dipertahankan sebagai hutan.
- c) Informasi pendaftaran tanah dan tata laksana pendaftaran tanah yang kabur seperti: penulisan HGB di atas HPL; Akta Jual Beli yang tidak mencantumkan keberadaan HGB tersebut di atas HPL menyebabkan pemahaman yang keliru dari masyarakat pendaftar yang membeli rumah dan masih banyaknya bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan. Hal tersebut menambah ruwetnya permasalahan penguasaan tanah di wilayah Batam.

Kedua:

Model penyelesaian sengketa penguasaan tanah antara masyarakat dengan BP Batam harus diawali dengan penelusuran riwayat tanah melalui: sejarah, budaya, tanda-tanda fisik alam seperti usia pohon atau tanaman keras yang ditanam, pengakuan dan kesaksian masyarakat dan lembaga adat.

Ketiga:

Perubahan rencana peruntukan dari hutan ke bukan hutan sebagaimana Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor SK 76/MenLHK-II/2015 tentang Perubahan Peruntukan Kawasan Hutan Menjadi Bukan Kawasan Hutan Seluas ± 207.569 ha, merupakan langkah penyelesaian sengketa yang populis.

Keempat:

Keputusan Walikota Batam Nomor KPTS. 105/HR/ III /2004 tanggal 23 Maret 2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua di Kota Batam yang salah satu isinya tidak merekomendasikan Kampung Tua untuk menjadi bagian dari Hak Pengelolaan merupakan langkah penyelesaian sengketa yang bijak dan adil.

Ada beberapa pihak yang ingin menghapuskan hak atas tanah Hak Pengelolaan, hal ini karena belum secara tuntas memahami hakekat tentang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan yang merupakan tanah asset pemerintah sangat perlu dipertahankan karena selain menghindari tanah dikuasai pemodal hanya sekedar spekulasi tanah. Hak Pengelolaan juga sebagai bukti politik pertanahan Pemerintah Indonesia yang bukan kapitalis tetapi sosialis Pancasila. Tanah-tanah di lokasi strategis akan lebih mudah mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanahnya bila tanah tersebut menjadi aset pemerintah dengan Hak Pengelolaan yang berfungsi juga sebagai Bank Tanah. Permasalahan yang diteliti terkait dengan tindak lanjut dari penelitian Tim Peneliti STPN Tahun 2014 dan Tahun 2015 khususnya mengenai saran dari Tim Peneliti tersebut yaitu:

1. Bagaimana tindak lanjut surat Presiden melalui Deputi Bidang Hubungan Kelembagaan dan Kemasyarakatan Kementerian Sekretariat Negara Nomor B.2593/Kemensetneg/D-3/DM.05/05/2015 tanggal 12 Mei 2015 sebagai jawaban surat tuntutan masyarakat Kampung Tua yang intinya Gubernur Kepulauan Riau, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kepulauan Riau dan Kepala Badan Pengusahaan Batam untuk membuat kajian dalam rangka penyelesaian. Seharusnya kajian ini segera dibuat dan mengusulkan ke Presiden untuk membuat Keputusan Presiden yang isinya mengeluarkan Kampung Tua dari Hak Pengelolaan, karena Kampung Tua masuk areal Hak Pengelolaan oleh Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973.
2. Apakah Publikasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) oleh BP Batam, Pemerintah Kota Batam sudah jelas batas-batasnya di lapangan?
3. Apakah administrasi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Batam sudah ditertibkan antara lain terkait dengan masalah :

- a. Apakah Hak Milik yang sudah terlajur diterbitkan di atas Hak Pengelolaan dicatat pada Buku Tanah Hak Pengelolaan.
- b. Apakah perubahan nama pemegang Hak Pengelolaan dari Otorita Batam ke Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sudah dicatatkan pada Buku Tanah dan sertifikatnya?
- c. Apakah Kantor Pertanahan Kota Batam sudah melakukan pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dalam membuat akta jual beli HGB di atas HPL dipertegas bahwa jual beli ini bukan jual beli pemilikan tanah tetapi hanya jual beli hak atas tanah?
- d. Apakah sudah ada Peta Kadastral untuk penggunaan tanah?

Penelitian ini bertujuan membuat analisis hukum terhadap administrasi penguasaan tanah oleh masyarakat di atas Hak Pengelolaan Otorita Batam. Selanjutnya dari penelitian ini diharapkan akan diperoleh titik terang untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi di areal Hak Pengelolaan tersebut.

B. Kondisi Penguasaan Tanah di Kota Batam

Pembangunan kawasan Batam berkembang secara cepat dan pesat menjadi daerah industri, perdagangan bahkan daerah pariwisata yang memberikan banyak lapangan pekerjaan. Batam memang diharapkan menjadi saingan Singapore atau menjadi Singapore kedua. Sebagai daerah yang berkembang dapat dipastikan banyak muncul berbagai permasalahan antara lain masalah penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka pengembangan kawasan Pulau Batam dan pulau-pulau di sekitarnya. Ketentuan Pasal 6 ayat 2 huruf a Keppres No. 41 Tahun 1973 menyatakan seluruh areal yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan (HPL) kepada Otorita Batam. Keppres tersebut harus ditindak lanjuti dengan kegiatan pendaftaran tanahnya. Hak Pengelolaan yang akan diberikan kepada Otorita Batam harus diikuti jelas letak batas-batasnya dan terbebas dari penguasaan, pemanfaatan atau pemilikan tanah masyarakat.

Hak Pengelolaan merupakan objek pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang selanjutnya diatur lebih tegas lagi di Peraturan Menteri

Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Menurut ketentuan tersebut, HPL merupakan salah satu objek pendaftaran tanah. Seharusnya HPL tersebut segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan, setelah terlebih dahulu dibebaskan dari pihak-pihak yang menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan bidang tanah tersebut. Penguasaan fisik bidang tanah yang sudah dinyatakan menjadi HPL ini antara lain:

1. Ditemukan lokasi masyarakat adat yang terkenal dengan sebutan Kampoeng Toea yang keberadaannya sudah turun temurun sejak zaman Kerajaan Lingga, Kerajaan Riau dan Kerajaan Johor. Pada tahun 2014 masih terlihat tanda-tanda fisik di lapangan seperti keberadaan pohon kelapa, dan pohon lainnya yang sudah berumur di atas seratus tahun.
2. Penguasaan fisik penggunaan pemanfaatan tanah untuk perkebunan dengan membuka hutan sebelum Indonesia merdeka dan selanjutnya setelah berlakunya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) diberikan hak atas tanah dengan Hak Guna Usaha.
3. Penguasaan fisik penggunaan pemanfaatan tanah untuk perkebunan dengan membuka hutan sesudah Indonesia merdeka sebelum lokasi tersebut dinyatakan sebagai HPL BP3 Batam.
4. Penguasaan fisik penggunaan pemanfaatan tanah untuk perkebunan dengan membuka hutan sesudah lokasi tersebut dinyatakan sebagai HPL BP3 Batam.

C. Permasalahan terkait Kampung Tua di Kota Batam

Menurut Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014 yang mencantumkan tentang pengertian kampung tua. Definisi perkampungan tua adalah “kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal penduduk asli Kota Batam saat Batam mulai dibangun, yang mengandung nilai sejarah, budaya tempatan, dan atau agama yang dijaga dan dilestarikan keberadaannya”.

Pemerintah Kota Batam menetapkan kriteria Perkampungan Tua sebagai berikut:

1. Perkampungan tersebut telah ada sebelum Otorita Batam didirikan pada tahun 1971;

2. Belum pernah dilakukan ganti rugi oleh Otorita Batam, dengan catatan ganti rugi yang diberikan harus tepat sasaran dan disertai dengan dokumen yang lengkap;
3. Mempunyai bukti-bukti antara lain surat-surat lama, tapak perkampungan, situs purbakala, kuburan tua, bangunan bernilai budaya tinggi, tanaman budidaya berumur tua, silsilah keluarga, yang tinggal di kampung tersebut serta bukti-bukti lain yang mendukung;
4. Ditandai dengan batas-batas fisik pemukiman, kebun, batas alam seperti jalan, sungai, laut, batas pengalokasian lahan, dan batas hak pengelolaan lahan, serta batas administratif yang dibuktikan dengan peta dan bukti fisik lapangan;
5. Mengacu kepada Perda No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam tahun 2004-2014.

Menurut kebijakan Pemerintah Kota (Pemko) Batam melalui Surat Keputusan Walikota Batam Nomor SKPT.105/HK/2004 (SK Wako 105/2004), ada 33 titik kampung tua yang perlu dilestarikan di Pulau Batam. Luas total wilayah Kampung Tua di Pulau Batam lebih kurang 1.200 ha atau 3% dari luas Pulau Batam. Negosiasi dengan BP Batam hingga saat ini baru menghasilkan legalisasi kampung tua sebanyak 7 titik. Sebanyak 26 kampung belum memperoleh kata sepakat dengan BP Batam, dengan alasan bahwa luasan area kampung tua yang tertera di SK Wako 105/2004 perlu diteliti dengan seksama.

Upaya melestarikan dan mempertahankan kelestarian budaya Melayu oleh Walikota Batam dilakukan dengan melakukan pengukuran dan pemetaan kampung tua. Kegiatan ini telah dimulai sejak tahun 2006. Maksud dan tujuan dari kegiatan ini adalah untuk melestarikan kampung tua yang bernuansa Melayu dan perlindungan hak masyarakat Melayu. Kegiatan ini merupakan tindak lanjut dari Keputusan Walikota Batam Nomor 105/HK/III/2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Lama/Tua di Kota Batam.

Keberadaan Kampung Tua di Pulau Batam telah ada jauh sebelum awal pembangunan anjungan pengeboran minyak oleh perusahaan Amerika di Batam pada tahun 1969. Menurut Laporan Hasil Penelitian Tim STPN (2015), kampung tua merupakan pemukiman

masyarakat yang tinggal dengan mendirikan rumah-rumah semi apung di laut atau rumah semi permanen di daratan. Penduduk Kampung Tua mayoritas adalah nelayan dan bersuku bangsa Bugis, dan selebihnya Melayu. Pada umumnya mereka berprofesi sebagai petani atau nelayan.

Letak Kampung masuk di dalam areal yang ditunjuk oleh Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, hal ini menjadi permasalahan khusus apakah keberadaan Kampung Tua harus hilang dengan adanya Keppres tersebut ataukah keberadaan Kampung Tua dipertahankan. Fakta lapangan di areal Kampung Tua masih tumbuh berbagai macam pohon seperti pohon kelapa, pohon lainnya yang diprediksi berumur lebih dari 70 tahun atau sudah tumbuh sebelum adanya Keppres 41 Tahun 1973. Ketika Tim Peneliti mengunjungi Kampung Tua Bagan di Sei Bedug, dijumpai adanya vegetasi dengan ciri-ciri tersebut, selain itu adanya makam keluarga tetua adat, Raja Mahmud, serta komplek pemakaman warga yang telah berusia puluhan tahun. Ciri lain dari adanya kampung tua adalah Situs Gapura Adat Melayu. Gapura ini dibangun oleh Pemerintah Kota Batam sebagai prasasti bahwa di situ lokasi Kampung Tua Batam.



Gambar 1. Salah satu pohon kelapa yang sudah berusia lebih dari delapan puluh tahun serta Tugu Kampung Tua Bagan



Gambar 2. Makam Keluarga Raja Muhammad



Gambar 3. Gerbang TPU Bagan dan Gapura Adat Kampung Tua Tanjung Bemban

Pemerintah Kota Batam berkomitmen akan melestarikan semua kampung tua yang ada di Pulau Batam. Dalam rangka melindungi, melestarikan, dan sekaligus sebagai upaya mempertahankan nilai-nilai budaya masyarakat asli Batam, terhadap Kampung Tua ini Walikota Batam telah membuat Keputusan Nomor KPTS. 105/HR/III/2004 tanggal 23 Maret 2004 tentang Penetapan Wilayah Perkampungan Tua di Kota Batam. Isi dari keputusan tersebut antara lain, menetapkan:

- a) *Pertama*, Pemerintah Kota Batam telah meresmikan sebanyak 33 Kampung Tua Di Kota Batam.

b) *Kedua*, Terhadap wilayah Kampung Tua yang telah ditetapkan sebagaimana diktum pertama, tidak direkomendasikan kepada Otorita Batam untuk diberikan Hak Pengelolaan.

Terhadap Keputusan Walikota tersebut Ketua Otorita Batam minta penjelasan tentang Kampung Tua dengan surat Nomor: B/119/K.OPS/L/IV/2005 tanggal 5 April 2005. Pemerintah Kota Batam melalui Dinas Pertanahan menjawab surat tersebut dengan surat Nomor: 331/591/DP/IV/2005 Tanggal 25 April 2005 yang isinya tentang kriteria Kampung Tua, yaitu:

- a) Perkampungan tersebut telah ada sebelum Otorita Batam didirikan dan keberadaannya sampai saat ini masih ada.
- b) Belum pernah dilakukan penggantirugian oleh Otorita Batam, dengan catatan ganti rugi yang diberikan harus tepat sasaran dan disertai dokumen yang lengkap.
- c) Perkampungan tua tersebut punya bukti-bukti antara lain surat-surat lama, tapak perkampungan, situs purbakala, kuburan tua, tanaman budidaya berumur tua, bangunan bernilai budaya tinggi, silsilah keluarga yang tinggal di kampung setempat, serta bukti bukti lain yang mendukung.

Rapat bersama Badan Pertanahan Nasional, Pemko Batam, Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau, BP Batam, dan RKWB pada tanggal 25 Agustus 2016 menyatakan, jumlah Kampung Tua pada tahun ini akan diusulkan bertambah dari 33 titik menjadi 37 titik.³ Hal ini juga diamini oleh Bapak Machmur Ismail (Ketua RKWB). Sebenarnya ada 39 titik kampung tua di Kota Batam, yaitu: ⁴

Kecamatan Batu Ampar	: 4 kampung tua
Kecamatan Bengkong	: 4 kampung tua
Kecamatan Batam	: 1 kampung tua
Kecamatan Lubuk Baja	: 1 kampung tua
Kecamatan Sekupang	: 3 kampung tua
Kecamatan Nongsa	: 15 kampung tua
Kecamatan Sungai Bedug	: 3 kampung tua

³ Dapat dilihat di <http://www.posmetro.co/read/2016/08/25/2420/Lika-liku-Kampung-Tua-Batam#sthash.Aj9QWA1H.dpuf>

⁴ Catatan Lapangan Tim Peneliti Batam 2016.

Kecamatan Sagulung : 7 kampung tua
Kecamatan Batu Aji : 1 kampung tua

Karena sudah berkurang 2 kampung di Sungai Kasan dan Ketapang sehingga sekarang tinggal 37 Kampung Tua.

Masyarakat di Kampung Tua dengan dibantu RKWB sedang memperjuangkan untuk lepas dari Hak Pengelolaan BP Batam. Keputusan Walikota Batam yang menyatakan bahwa wilayah Kampung Tua tidak direkomendasikan untuk diberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam apabila dikaji bertentangan dengan maksud Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 yang menetapkan seluruh areal Pulau Batam diberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam. Oleh karena itu masyarakat masih belum merasa nyaman karena wilayah pemukimannya belum mempunyai kepastian hukum.

Beberapa kampung tua telah terkena perluasan kebijakan pengembangan otorita. Kawasan yang telah ditunjuk dengan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam ternyata masih dikuasai oleh masyarakat adat. Para investor calon pemegang HGB di atas HPL ada yang sudah membeli tanah-tanah di tempat tersebut, walaupun secara fisik dalam perkembangannya masih dalam penguasaan dan penggarapan masyarakat penjual. Adanya jual beli tanah di lokasi penetapan otorita pada Kampung-kampung Tua di satu pihak diterima oleh masyarakat karena mereka memandang hal itu adalah hak pribadi, tetapi di pihak lain ada juga berkukuh untuk mempertahankan keberlangsungan Kampung Tua, dan menentang kebijakan otorita. Akibat kondisi itu, bentrokan antar warga pernah terjadi, seperti di Pantai Menur beberapa tahun silam.

Hak Pengelolaan merupakan objek pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang selanjutnya diatur lebih tegas lagi di Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Kegiatan pendaftaran tanah hak pengelolaan tersebut telah dilaksanakan sejak masa orde baru. Semasa orde baru, apabila ada pengembangan Otorita tidak pernah ada masalah dalam pembebasan lahan/tanah yang dikuasai masyarakat. Relokasi warga menjadi hal yang biasa terjadi, seperti di Kampung Tua Sungaikasam,

Setenga, dan Ketapang, Duriangkang, Tanjung Piayu, sehingga kampung tua itu telah *lesap* (lenyap). Pada waktu itu pengukuran tanah di kampung tua dilakukan oleh Tentara untuk kepentingan Otorita, dan ternyata pekerjaan itu hingga kini masih menyisakan trauma di tengah-tengah masyarakat akibat pemaksaan-pemaksaan. Hal tersebut sempat berimbas ketika petugas ukur Kantah melakukan tugas pengukuran tanah di area yang dekat kampung-kampung tua (Tim Peneliti STPN, 2013).

Sampai sekarang hal ini masih sering terjadi, sering ada hambatan saat pengukuran HPL yang berbatasan dengan kampung tua. Bersamaan waktu penelitian, Kasi HTPT sedang ke lokasi pengukuran karena sehari sebelumnya petugas ukur BPN dihalang-halangi oleh warga yang membawa senjata tajam ketika akan melakukan pengukuran. Lokasi pengukuran di Tanjung Uma, Sungai Jodoh. Di lokasi ini memang banyak ditinggali oleh warga pendatang yang beranggapan bahwa tanah ini milik Tuhan, sehingga siapa saja berhak untuk tinggal dan memanfaatkannya.

Selain itu, masalah terkait kampung tua adalah BP Batam telah terlanjur memberikan rekomendasi untuk terbitnya hak milik untuk masyarakat, padahal status tanah di seluruh Pulau Batam adalah hak pengelolaan. Terhadap tanah milik tersebut pun masih ditarik Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). Aksi penolakan terhadap UWTO ini terus bergulir, sampai laporan ini disusun sedang berlangsung aksi turun ke jalan dari elemen masyarakat yang terdiri dari unsur mahasiswa, pekerja, dan paguyuban, mengatasnamakan Gerakan Rakyat Menggugat (Geram) UWTO. Aksi ini akan dilaksanakan selama tiga hari mulai 14-16 November 2016. Dalam aksi itu, mereka menuntut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148 Tahun 2016 dan Peraturan Kepala BP Batam Nomor 19 Tahun 2016, segera dicabut. Syaiful, koordinator aksi menegaskan, aksi yang ditaksir akan menggalang massa hingga 20 ribu orang itu, murni atas inisiatif dari elemen masyarakat yang menolak pemberlakuan PMK maupun Perka tersebut.⁵

⁵ Dapat dilihat di <http://batam.tribunnews.com/2016/01/19/pemko-tolak-hak-pengolahan-lahan-kampung-tua-di-batam>.

Masyarakat yang pernah menguasai Kampung Tua dan sekitarnya yaitu 39 titik Kampung Tua di Kota Batam dan 98 titik Kampung Tua di sekitar Batam melalui organisasi Rumpun Khazanah Warisan Batam (RKWB) berkirim surat ke Presiden Joko Widodo dengan suratnya Nomor 053/RKWB/IV/2015 tanggal 21 April 2015 yang isinya menuntut hal-hal sebagai berikut:

- 4) Menuntut Badan Pengusahaan Batam agar mengeluarkan 33 titik Kampung Tua di Kota Batam dari Hak Pengelolaan BP Batam dan menyerahkan penyelesaian kepada Pemerintah Kota Batam.
- 5) Menuntut agar legalitas dan sertifikasi 33 Kampung Tua sudah selesai paling lambat 6 (enam) bulan setelah Hari Marwah II Kampung Tua dilaksanakan.
- 6) Apabila kedua butir tuntutan tersebut tidak dipenuhi, maka masyarakat 33 Kampung Tua menuntut BP Batam dibubarkan.

Atas surat dari masyarakat kampung tua yang diwakili oleh RKWB tersebut Presiden Joko Widodo menanggapi melalui surat yang ditanda tangani oleh Deputy Bidang Hubungan Kelembagaan dan Kemasyarakatan Kementerian Sekretariat Negara Nomor B.2593/Kemensetneg/D-3/DM.05/05/2015 tanggal 12 Mei 2015 yang isinya meneruskan surat tersebut kepada Gubernur Kepulauan Riau, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau, Kepala Badan Pengusahaan (BP) Batam sebagai bahan kajian dan penyelesaian lebih lanjut.

Tuntutan masyarakat kampung tua terhadap tanah milik adat yang turun temurun mereka miliki sudah jelas didukung oleh Pemerintah Kota Batam dengan Keputusan Walikota. Namun sampai satu tahun lebih surat dari Deputy tersebut (sampai saat penelitian ini berlangsung) belum juga dilakukan kajian. Pihak Kantor Wilayah BPN Provinsi Kepulauan Riau saat dikonfirmasi tentang surat tersebut menyatakan kalau belum menerima surat tersebut, ini dibuktikan dari ekspedisi surat masuk mereka. Pun pihak Walikota Batam juga belum mengetahui hal tersebut, padahal pihak Kantor Kota Batam telah menerima tembusan surat tersebut. Pada saat penelitian tim peneliti tanpa sengaja bertemu dengan Ketua Umum RKWB, H Machmur Ismail, beliau sangat senang ketika mengetahui adanya tanggapan dari presiden tentang surat aduan dari mereka.

Kajian tentang permasalahan Kampung Tua ini seharusnya segera dibuat dan mengusulkan ke Presiden untuk membuat Keputusan Presiden mengeluarkan Kampung Tua dari Hak Pengelolaan. Hal ini mengingat Kampung Tua masuk areal tata ruangnya Hak Pengelolaan oleh Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973. Jika telah dikeluarkan dari tata ruang HPL maka terhadap tanah masyarakat di Kampung Tua ini didaftarkan dan diberikan sertipikat hak atas tanah Hak Milik. Langkah yang perlu ditempuh adalah menemukan bentuk keinginan masyarakat, lalu dari dinas-dinas membawa konsep yang bisa ditawarkan untuk dibahas dengan Gubernur Kepulauan Riau dan Kanwil BPN. Pemko dan BPN sudah harus sepakat dulu dengan masyarakat baru disampaikan kepada Gubernur.

Bisa diajukan beberapa alternatif misalnya ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya lalu ditata dan dikembangkan untuk wisata kampung tua atau bahari (dilihat potensinya), jangan untuk wilayah industri saja. Jika diberikan HM kepada warga seperti di Condet, namun ada catatan bahwa bangunan yang diperbolehkan hanya 20% (koefisien dasar bangunan). Pemerintah Kota Batam pernah studi banding ke Situbabakan untuk mempelajari cagar budaya. Ada beberapa alternatif yang bisa diberikan, sebagai hak bersama (hak milik induk) milik sekian banyak orang yang tidak terpisahkan atau hak milik pribadi tapi dengan pembatasan misalnya catatan hanya boleh diwariskan, tidak boleh diperjual belikan, atau boleh diperjualbelikan kepada yang berKTP Batam ada KDB tersebut. BPN membuat catatan di sertipikat HM tentang pembatasan tersebut. Selain itu yang terpenting adalah Pemerintah Kota Batam harus tetap menjamin bahwa RTRWnya sebagai cagar budaya.

D. Publikasi Rencana Tata Ruang Wilayah

Di kawasan Kota Batam telah diterbitkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004–2014. Kenyataan saat ini terdapat perbedaan zonasi kawasan lindung dalam RTRW Batam dengan Keputusan Menteri Kehutanan. Menurut Departemen Kehutanan merupakan kawasan lindung sedangkan menurut RTRW Batam diluar (bukan

termasuk) kawasan lindung. Hal ini jelas tidak kondusif dalam pembangunan Kota Batam sebab hal demikian tidak mencerminkan kepastian hukum.

Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 59 Tahun 1999 tentang Pembentukan kota Batam yang dilandasi dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, maka selanjutnya Otorita Batam dalam mengembangkan kawasan Pulau Batam harus bekerja sama dengan Pemerintah Kota Batam. Namun dalam pelaksanaannya masih terjadi kurang koordinasi antara keduanya, dengan banyaknya kawasan terbuka hijau dan kawasan hutan maupun hutan lindung yang sudah ditentukan Tata Ruang Wilayah diberikan ijin oleh Otorita Batam penggunaan dan pemanfaatannya kepada pihak ketiga yang tidak sesuai dengan tata ruang, hingga terjadi menurut tata ruang merupakan kawasan terbuka hijau namun dibangun perumahan.⁶

Belum sinkronnya data peruntukan penggunaan ruang wilayah antara Pemkot Batam, BP Batam, dan pihak Kehutanan mengakibatkan Perda mengenai RTRW yang baru belum dapat disusun. Masalah ini telah berlangsung berlarut-larut, hingga dipandang telah menghambat jalannya pengembangan Kota Batam pada khususnya, dan daerah-daerah lain di Provinsi Kepulauan Riau (Kepri).

Menurut Laporan Penelitian Tim Peneliti STPN (2015), ditemukan sekitar 200 ha lebih lokasi perumahan berdiri di kawasan hutang lindung di Pulau Batam, masyarakat menjadi resah karena tidak ada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Bahkan ditemukan hotel-hotel didirikan di areal yang seharusnya hutan. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 telah menegaskan bahwa Pulau Batam dinyatakan sebagai daerah industri yang dikelola oleh Otorita Batam. Otorita Pulau Batam mempunyai kewenangan menyusun rencana tata ruang. Di dalam rencana tata ruang ditentukan kawasan tertentu

⁶ Seperti yang disampaikan oleh Rahman Laen dalam <https://rahmanlaen.wordpress.com/2009/03/14/bpk-dan-hak-pengelolaan-otorita-batam/>

sebagai daerah terbuka hijau atau daerah resapan air yang harus dijaga kelestariannya dan dilindungi dari pengrusakan. Dari pengamatan peneliti di beberapa tempat di lapangan belum terlihat adanya batas fisik atau tanda-tanda lainnya yang menunjukkan pernah dilakukan penetapan batas antara tata ruang yang satu dengan yang lainnya. Tidak adanya penetapan batas di lapangan atau dibuat tanda batas yang jelas di lapangan menyebabkan masyarakat tidak mengetahui di lapangan yang mana diperuntukkan hutan dan bukan hutan.

Sementara, perkembangan penduduk yang membutuhkan rumah untuk tempat tinggal dan lemahnya pengawasan dari Pemerintah Kota Batam maupun dari Otorita Batam banyak bermunculan perumahan liar (ruli) yang berdiri di areal yang bukan direncanakan peruntukan sebagai perumahan. Bahkan terjadi banyaknya areal hutan lindung justru diberikan ijin untuk perumahan oleh Otorita Batam, hal ini karena kurangnya koordinasi Otorita Batam dengan Kementerian Kehutanan.

Setiap pemanfaatan wilayah selalu memiliki karakteristik keruangan yang masing-masing memiliki batasnya sendiri-sendiri. Hal ini dapat dilihat dari sudut pandang setiap penggunaannya, seperti kehidupan liar hewan dan tumbuhan, begitu pun manusia memerlukan ruang bagi kehidupannya, yang masing-masing memiliki batas yang spesifik. Dari aspek subsistem yang lain, seperti biofisik dan geofisik, perbedaan karakternya dicerminkan dalam besaran luas dan batas yang berlainan pula. Pemerintah sebagai pihak yang memberi pengaturan juga memiliki batas ruang sendiri. Acapkali masing-masing batas saling tumpang tindih sejalan dengan jenis pemanfaatannya. Seharusnya aspek keruangan daripada konservasi suatu lingkungan hidup menjadi bagian dari berfungsinya suatu sistem ini harus direncanakan dan dipublikasikan ke masyarakat sejak dari sejak awal menjadi bagian dari perencanaan dan penataan ruang wilayah, karena publikasi dapat sarana suatu kebijakan pemerintah itu menjadi populis atau responsif.

Fakta lapangan terbangunnya lokasi perumahan dan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah di Pulau Batam yang tumpang tindih dengan areal hutan lindung atau daerah terbuka hijau ini akibat kurangnya koordinasi antara Pemerintah Kota Batam, Badan

Pengusahaan Batam, Kementerian Kehutanan dan Badan Pertanahan Nasional. Rencana Tata Ruang Wilayah yang hanya disajikan di atas Peta Skala 1: 250.000 hanya akan dipahami pembuat rencana di atas peta saja apabila tidak diikuti dengan penegasan dan penetapan batas di lapangan.

Perlu pemangku kepentingan tersebut di atas harus duduk bersama mengkaji data spasial lokasi pada peta dan bersama-sama ke lapangan menentukan letak tepatnya batas-batas tata ruang dan areal penggunaan tanah dan selanjutnya Kantor Pertanahan membuat rekaman letak batas tersebut pada peta skala besar 1:1000. Penentuan tata ruang penggunaan tanah hanya di atas peta skala kecil tanpa ke lapangan hanya akan dipahami di atas kertas oleh perencana dan belum dapat menuntaskan masalah.

Kawasan-kawasan Perkampungan Tua telah diakomodir di dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004–2014 tersebut, melalui mekanisme pembahasan Pansus Revisi RTRW di Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Batam yang juga melibatkan pihak Otorita Batam.

Fakta yang terjadi letak tepat batas Kampung Tua masih harus disepakati dulu dengan sebelumnya dilakukan rapat koordinasi Pemerintah Kota Batam dan Badan Pengusahaan Kawasan Batam. Selanjutnya dari hasil rapat koordinasi Walikota Batam membuat penetapan lokasi Kampung Tua dengan surat Nomor: 19/KP-TUA/BP3D/IV/2015 tanggal 10 April 2015 yang ditujukan kepada Ketua Badan Pengusahaan Kawasan Batam.

Tim Penyelesaian Kampung Tua Kota Batam yang terdiri dari Pemerintah Kota Batam, Badan Pengusahaan Kawasan Batam, Badan Pertanahan Nasional, Rumpun Khazanah Warisan Batam (RKWB) telah melaksanakan verifikasi pada 33 (tiga puluh tiga) Kampung Tua yaitu;

- a. Kampung Tua yang telah terjadi kesepakatan luasan wilayahnya oleh Pemerintah Kota Batam dan BP Kawasan sejumlah 12 (dua belas) Kampung Tua yaitu:
 - 1) Kampung Tua Nongsa Pantai seluas 17,58 ha
 - 2) Kampung Tua Tanjung Riau seluas 23,8 ha

- 3) Kampung Tua Cunting seluas 5,7 ha
 - 4) Kampung Tua Sei Lekop seluas 1,9 ha
 - 5) Kampung Tua Batu Besar seluas 102,1 ha
 - 6) Kampung Tua Panau seluas 22 ha
 - 7) Kampung Tua Sei Binti seluas 6,1 ha
 - 8) Kampung Tua Teluk Lunggu seluas 30,98 ha
 - 9) Kampung Tua Tereh seluas 9,76 ha
 - 10) Kampung Tua Bakau Serip seluas 2,74 ha
 - 11) Kampung Tua Tiawanggang seluas 9,84 ha
 - 12) Kampung Tua Tanjung Gundap seluas 8,88 ha dengan catatan masih terdapat permintaan masyarakat untuk fasilitas umum
- b. Kampung Tua yang masih terdapat perbedaan tentang luasan wilayahnya antara Pemerintah Kota Batam, BP kawasan Batam, dan masyarakat ada 12 (dua belas) Kampung Tua yaitu:
- 1) Kampung Tua Tanjung Piayu Laut, ukuran Pemko Batam seluas 93,82 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 14,38 ha
 - 2) Kampung Tua Bagan, ukuran Pemko Batam seluas 100,58 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 35,42 ha
 - 3) Kampung Tua Telaga Punggur, ukuran Pemko Batam seluas 11,54 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 5,37 ha
 - 4) Kampung Tua Tembesi, ukuran Pemko Batam seluas 23,08 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 10,65 ha.
 - 5) Kampung Tua Teluk Mata Ikan, ukuran Pemko Batam seluas 77,67 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 8,95 ha.
 - 6) Kampung Tua Patam Lestari, ukuran Pemko Batam seluas 69,58 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 5,03 ha
 - 7) Kampung Tua Batu Merah, ukuran Pemko Batam seluas 69,58 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 9,00 ha.
 - 8) Kampung Tua Sei Tering, ukuran Pemko Batam seluas 54,26 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 1,59 ha,
 - 9) Kampung Tua Belian, ukuran Pemko Batam seluas 20,71 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 3,01 ha
 - 10) Kampung Tua Dapur, ukuran Pemko Batam seluas 10,79 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas ha, ukuran masyarakat seluas 5,53 ha

- 11) Kampung Tua Tanjung Uma, ukuran Pemko Batam seluas 55,82 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 60,8 ha, ukuran masyarakat seluas 80 ha
 - 12) Kampung Tua, ukuran Pemko Batam seluas 4,05 ha, ukuran BP Kawasan Batam seluas 4,03 ha, ukuran masyarakat seluas 34,4 ha.
- c. Kampung Tua yang sudah memiliki luasan dari Pemerintah Kota Batam dan masyarakat akan tetapi belum memiliki luasan dari BP Batam ada 9 (sembilan) Kampung Tua, yaitu:
- 1) Kampung Tua Kampung Melayu, ukuran Pemko Batam seluas 96,85 ha, ukuran masyarakat seluas 135,6 ha
 - 2) Kampung Tua Tanjung Bemban, ukuran Pemko Batam seluas 165,46 ha, ukuran masyarakat seluas 160,6 ha
 - 3) Kampung Tua Jabi, ukuran Pemko Batam seluas 110,81 ha, ukuran masyarakat seluas 149,6 ha.
 - 4) Kampung Tua Tanjung Sengkuang, ukuran Pemko Batam seluas 32,5 ha, ukuran masyarakat seluas 34 ha
 - 5) Kampung Tua Kampung Tengah, ukuran Pemko Batam seluas 180,33 ha, ukuran masyarakat seluas 82,8 ha
 - 6) Kampung Tua Bengkong Sadai, ukuran Pemko Batam seluas 38,42 ha, ukuran masyarakat seluas 38,42 ha
 - 7) Kampung Tua Bengkong Laut, ukuran Pemko Batam seluas 43,9 ha, ukuran masyarakat seluas 43,9 ha
 - 8) Kampung Tua Buntung, ukuran Pemko Batam seluas 20,39 ha, ukuran masyarakat seluas 20,43 ha
 - 9) Kampung Tua Nipah , ukuran Pemko Batam seluas 90,41 ha, ukuran masyarakat seluas 90,41 ha

E. Penataan Administrasi Pertanahan di Kota Batam

Pemerintahan Kota Batam terdiri dari 12 Kecamatan atau 64 Kelurahan. Oleh Kantor Pertanahan Kota Batam telah dibuat kode tata usaha pendaftaran tanahnya. Tabel berikut ini mencantumkan nama-nama kecamatan dan kelurahan di Kota Batam beserta kode tata usaha pendaftaran tanahnya.

Tabel 2: Daftar nama kelurahan di Kota Batam dan kode tata usaha pendaftaran tanahnya

Kode Wilayah		Kecamatan		Kelurahan	
Prov.	Kota	Kode	Nama Kecamatan	Kode	Nama Kelurahan
32	02	01	BELAKANG PADANG	01	Sekanak Raya
32	02	01	BELAKANG PADANG	02	Pemping
32	02	01	BELAKANG PADANG	03	Kasu
32	02	01	BELAKANG PADANG	04	Pulau Terong
32	02	01	BELAKANG PADANG	05	Pecong
32	02	01	BELAKANG PADANG	06	Tanjung Sari
32	02	04	BATU AMPAR	01	Tanjung Sengkuang
32	02	04	BATU AMPAR	02	Sungai Jodoh
32	02	04	BATU AMPAR	03	Batu Merah
32	02	04	BATU AMPAR	04	Kampung Seraya
32	02	05	NONGSA	01	Batu Besar
32	02	05	NONGSA	02	Sambau
32	02	05	NONGSA	03	Kabil
32	02	05	NONGSA	04	Ngenang
32	02	06	GALANG	01	Sijantung
32	02	06	GALANG	02	Karas
32	02	06	GALANG	03	Galang Baru
32	02	06	GALANG	04	Sembulang
32	02	06	GALANG	05	Rempang Cate
32	02	06	GALANG	06	Subang Mas
32	02	06	GALANG	07	Pulau Abang
32	02	06	GALANG	08	Air Raja
32	02	07	SEI BEDUK	01	Muka Kuning
32	02	07	SEI BEDUK	04	Tanjung Piayu
32	02	07	SEI BEDUK	05	Duriangkang
32	02	07	SEI BEDUK	06	Mangsang
32	02	08	BULANG	01	Bulang Lintang
32	02	08	BULANG	02	Pulau Buluh
32	02	08	BULANG	03	Temoyong
32	02	08	BULANG	04	Batu Legong
32	02	08	BULANG	05	Pantai Gelam

32	02	08	BULANG	06	Pulau Setokok
32	02	09	SEKUPANG	01	Sungai Harapan
32	02	09	SEKUPANG	02	Tanjung Pinggir
32	02	09	SEKUPANG	03	Tanjung Riau
32	02	09	SEKUPANG	05	Tiban Indah
32	02	09	SEKUPANG	06	Patam Lestari
32	02	09	SEKUPANG	08	Tiban Lama
32	02	09	SEKUPANG	09	Tiban Baru
32	02	09	SEKUPANG	07	Tiban Asri
32	02	10	LUBUK BAJA	01	Batu Selicin
32	02	10	LUBUK BAJA	02	Lubuk Baja Kota
32	02	10	LUBUK BAJA	03	Kampung Pelita
32	02	10	LUBUK BAJA	04	Baloi Indah
32	02	10	LUBUK BAJA	05	Tanjung Uma
32	02	11	BENGGKONG	01	Bengkong Laut
32	02	11	BENGGKONG	02	Bengkong Indah
32	02	11	BENGGKONG	03	Sadai
32	02	11	BENGGKONG	04	Tanjung Buntung
32	02	12	BATAM KOTA	01	Teluk Tering
32	02	12	BATAM KOTA	02	Taman Baloi
32	02	12	BATAM KOTA	03	Sukajadi
32	02	12	BATAM KOTA	04	Belian
32	02	12	BATAM KOTA	05	Sungai Panas
32	02	12	BATAM KOTA	06	Baloi Permai
32	02	13	SAGULUNG	01	Tembesi
32	02	13	SAGULUNG	02	Sungai Binti
32	02	13	SAGULUNG	03	Sungai Lekop
32	02	13	SAGULUNG	04	Sagulung Kota
32	02	13	SAGULUNG	05	Sungai Langkai
32	02	13	SAGULUNG	06	Sungai Pelunggut
32	02	14	BATU AJI	01	Bukit Tempayan
32	02	14	BATU AJI	02	Buliang
32	02	14	BATU AJI	03	Kibing
32	02	14	BATU AJI	04	Tanjung Uncang

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Batam

Sejak dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, maka sejak saat itulah Pulau Batam ditetapkan sebagai lingkungan kerja daerah industri dengan didukung oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Badan Otorita Batam (BOB) sebagai penggerak pembangunan Batam, Pengembangan Industri Pulau Batam dan sekitarnya termasuk dalam hal pemberian pengelolaan pertanahan di Pulau Batam dan sekitarnya dilaksanakan oleh Otorita Batam tanpa campur tangan pemerintah daerah, hal tersebut tertuang dalam ketentuan Pasal 6 ayat 2 huruf a Keppres No. 41 Tahun 1973 yang menyatakan seluruh areal yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam. Secara implisit juga setelah dikelurkannya Keppres tersebut harus ditindak lanjuti dengan kegiatan pendaftaran tanahnya.

Masih ada sekitar 60 persen tanah di Batam yang tata ruangnya telah ditetapkan sebagai HPL BP Batam belum didaftarkan hak atas tanah dengan Hak Pengelolaan oleh BP Batam ke Kantor Pertanahan Kota Batam. Selanjutnya di atas kepemilikan tanah BP Batam dengan hak atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan hak atas tanah Hak Guna Bangunan dan hak atas tanah Hak Pakai kepada investor yang memerlukannya. Pada dasarnya HPL BP Batam harus didaftarkan terlebih dahulu, setelah terbebas dari kepemilikan dan penguasaan pihak lain yang merupakan kewajiban calon pemegang HPL. Setelah hak atas tanah HPL lahir dengan dilakukannya pembukuan hak atas tanahnya dan diterbitkan sertifikatnya, selanjutnya pemegang HPL melakukan perjanjian penggunaan tanah dengan investor. Langkah selanjutnya investor:

- 1) Mengajukan permohonan hak atas tanah HGB ke Kantor Pertanahan.
- 2) Kepala Kantor Pertanahan membuat Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan berapapun luasnya.
- 3) Investor berdasarkan SK Pemberian HGB melakukan pendaftaran pembukuan HGB tersebut untuk memperoleh sertifikat.
- 4) Kantor Pertanahan mencatat terbitnya HGB di atas HPL pada Buku Tanah dan Sertifikatnya.

Fakta di lapangan dalam prakteknya membebaskan bidang tanah dari kepemilikan dan penguasaan pihak lain (agar *clean and clear*) itu diserahkan kepada investor yaitu pihak yang akan mendapatkan HGB di atas HPL. Sebagai dasar investor melaksanakan membebaskan bidang tanah dari kepemilikan dan penguasaan pihak lain, BP Batam mengeluarkan Penetapan Lokasi rencana HGB di atas HPL. Bila terjadi permasalahan berkaitan dengan penguasaan tanah di areal rencana HPL, maka yang terjadi sengketa antara investor dengan penguasa atau pemilik tanah, seharusnya sengketa itu antara BP Batam dengan penguasa atau pemilik tanah.

Ketika penelitian ini berlangsung, di lapangan terdapat contoh kasus sengketa antara PT Arta Karya Propertindo (PT AKP) dengan pemilik tanah dalam hal ini Ustad Basyir. Seharusnya BP Batam sebagai pemegang HPL yang bertanggung jawab menyelesaikan permasalahan dengan pemilik tanah sebelum diberikan HGB kepada PT AKP.

Sebelum tanah akan dimohonkan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kota Batam, pemohon mengajukan Penetapan Lokasi ke BP Batam, kemudian tanah tersebut diukur oleh BP Batam. Kemudian setelah diukur diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Batam, oleh Kantor Pertanahan Kota Batam juga dilakukan pengukuran, apabila terjadi perbedaan ukuran maka yang dipakai ada hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kota Batam. Setelah ijin Penetapan Lokasi dikeluarkan oleh BP Batam maka tanah tersebut di-*clear* dan *clean*-kan oleh pihak BP Batam, Kantor Pertanahan Kota Batam tinggal terima bersih. Di Kantor Pertanahan Kota Batam tidak ada Panitia A. Seharusnya sewaktu akan diajukan Hak Pengelolaannya maka lokasi harusnya di-*clean*-kan dulu, tapi di lapangan sebelum terbit Hak Pengelolaan sudah muncul rumah liar (Ruli). Tapi kenyataan di lapangan sebelum HPL terbit, rumah liar muncul juga, kemudian dicoba HPL terbit dulu tapi rumah liar juga tetap saja muncul. Hal inilah yang menjadi permasalahan, kadang terpaksa harus berkali-kali menggusur rumah liar tersebut dan terjadilah bentrok antara masyarakat dan BP Batam. Pemohon Hak Guna Bangunan berhak mengusulkan surat pernyataan ganti rugi atau istilahnya Saguh Hati, sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan. Alas Perjanjian Hak:

- Faktur UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita)
- Surat Keputusan (Gambar Penetapan Lokasi)
- Surat Perjanjian disertai Surat Keputusan BP Batam
- Rekomendasi

Pada saat perjanjian sebetulnya sudah disebut *clear* lalu ke Kantor Pertanahan Kota Batam untuk dibuatkan SK, tapi Kenyataannya setelah perjanjian ada lagi Surat Rekomendasi.

Terkait dengan masalah pendaftaran tanahnya, menurut hasil wawancara tim peneliti dengan salah satu pejabat di Kantor Pertanahan Kota Batam bahwa batas administrasi kelurahan belum ada secara nyata di lapangan, yang ada hanya koordinat di atas peta. Mengenai Kesepakatan Tata Batas atau kesepakatan para sesepuh di Batam juga belum ada, tim sosial dan ekonomi dalam penetapan batasnya juga belum dibentuk, batas masih menggunakan patok sementara belum dipasang tugu, dalam artian bahwa asas *contra-dicture delimitasi* dalam pendaftaran tanah belum terlaksana di Batam. Selain itu Peta Batas Administrasi Skala 1:1.000 juga belum dibuat, jadi selama ini dalam menentukan batas administrasi hanya menggunakan batas sementara. Hal tersebut sangat berpengaruh pada penentuan batas akibatnya ketelitian pengukurannya kurang dan kedepannya juga dapat menimbulkan masalah, jika hanya untuk asas publisitas tidak masalah menggunakan skala kecil, jika asas dokumen perlu yang lebih detil. Dalam masalah Tata Batas saja Pulau Batam belum memiliki data yang riil/nyata di lapangan atau masih berupa koordinat di atas peta, hal tersebut sangat berpengaruh pada kegiatan pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Batam, karena masalah Tata Batas yang masih bersifat sementara tersebut bisa menjadi masalah dikemudian hari apabila tidak segera ditetapkan definitifnya. Untuk menetapkan *Fixed Boundary* (Batas Pasti) ini memang perlu biaya yang sangat banyak maka seharusnya Pemerintah Kota perlu merencanakan penganggarannya.

Data yang dimiliki Kantor Pertanahan Kota Batam sebagai acuan dalam menentukan tata ruang menggunakan Peta Kehutanan Skala 1 : 250.000, dimana nilai koordinatnya yang dijadikan batas masih berupa koordinat yang dibaca di atas peta, jika kita ke lapangan batas

fisiknya belum tentu sama dengan yang ada di peta. Selain itu Pemerintah Kota Batam mempunyai data tersendiri untuk menggunakan batas yaitu mengacu pada Peta RTRW Skala 1: 100.000, dari dua peta yang digunakan sebagai batas tersebut yaitu Peta RTRW dengan Skala 1: 100.000 sedangkan Peta Kawasan Hutan dengan Skala 1: 250.000 dari sini saja sudah menimbulkan pertanyaan bagaimana cara meng-*overlay*-kannya? Karena ketelitian dari dua peta tersebut berbeda. Di lapangan mungkin saja yang tadinya dengan menggunakan Peta RTRW kawasan tersebut merupakan permukiman ternyata setelah dilihat dengan menggunakan Peta Kawasan Hutan wilayah tersebut termasuk Kawasan Hutan Lindung ataupun sebaliknya. Untuk Kampung Tua sudah ada Penetapan Lokasi dari BP Batam, hanya saja lokasinya yang terpencar/tidak berkelompok dan batas riilnya di lapangan tidak ada, hanya batas koordinat di atas peta, sehingga hal inilah yang kadang sering mengakibatkan sering terjadinya permasalahan.

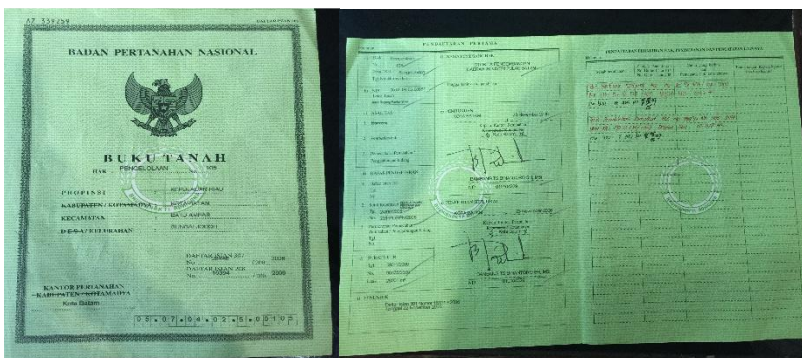
Peta Pendaftaran yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam dasarnya diambil dari Citra IKONOS tahun 2008, yang kemudian pada tahun 2012 membeli baru lagi. Sebelum tahun 2008 tidak ada Citra yang digunakan sebagai acuan, peta-peta yang lama dijadikan satu lalu dilakukan proses digitasi untuk dijadikan Peta Pendaftaran. Penggunaan Citra IKONOS ini sudah tepat apabila digunakan untuk dasar pembuatan Peta Pendaftaran Tanah dimana resolusi spasial yang dimiliki Citra IKONOS tersebut yaitu 1 meter, apabila ingin lebih teliti lagi dapat digunakan Citra dengan resolusi spasial yang halus lainnya seperti Citra Quickbird, Citra Worldview, Citra Geoeye dan Citra resolusi halus lainnya, tentu saja tidak sedikit anggaran yang diperlukan untuk membeli citra-citra tersebut. Contoh aplikasi Citra IKONOS yang digunakan sebagai dasar pembuatan Surat Ukur dapat dilihat pada gambar 4.



Gambar 4. Contoh Aplikasi Citra IKONOS untuk Surat Ukur

Peneliti juga melakukan pengamatan terkait dengan administrasi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Batam, diperoleh informasi bahwa untuk wilayah kelurahan yang paling pesat dibanding yang lain yaitu Kelurahan Belian sekitar $\pm 98-99\%$ sudah terdaftar dan terpetakan, sisanya belum terpetakan. Tidak dipetakan karena tidak tahu letaknya atau sama sekali tidak ada gambarnya. Sedangkan Pulau Abang Kecil sudah 100% terdaftar dan terpetakan karena ada kegiatan PRONA di wilayah tersebut. Selain itu dalam melakukan wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kota Batam diperoleh informasi juga untuk HGB diatas HPL sudah dicatat di Buku Tanah untuk keterangan tekstualnya, foto dokumentasinya dapat dilihat pada gambar 5. Dari foto dokumentasi tersebut untuk HGB diatas HPL di Buku Tanah sudah ada catatan tekstualnya, hanya saja yang disertipikat yang dibawa BP Batam tidak ada catatan tekstualnya. Di Buku Tanah HGB seharusnya diberi keterangan bahwa di atas tanah milik BP Batam dengan HPL No. Xxxxxx. Pada masa kepemimpinan Kepala kantor Bapak Dr. Irdan hal ini sudah dilaksanakan sesuai saran yang diberikan oleh Peneliti STPN sebelumnya. Namun Kepala Kantor sesudahnya tidak menerapkan hal ini. Menurut Kasi HTPT, hal ini dilakukan tergantung kebijakan dari kepala kantor.

Membeli rumah di Batam itu kenyataannya membeli rumah tanpa tanah, karena yang dibeli itu hanyalah hak atas tanahnya saja sedangkan tanahnya milik BP Batam, hal inilah yang masih harus perlu diberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai jual beli tanah di Batam, salah satunya dengan melakukan pelatihan kepada PPAT selaku pembuat Akta Jual Beli Tanah agar menuliskan : “Di atas tanah milik BP Batam dengan HPL No. xxxxxx” pada Akta Jual Beli.



Gambar 5: Foto contoh buku tanah

Kegiatan pembinaan PPAT di Kantor Pertanahan Kota Batam sebetulnya sudah berjalan, hanya saja untuk masalah penulisan: “Di atas tanah milik BP Batam dengan HPL No. xxxxxx” belum disosialisasikan kepada PPAT selaku pembuat Akta Jual Beli.

F. Penutup

Kesimpulan:

1. Belum ada tindak lanjut surat Presiden melalui Deputy Bidang Hubungan Kelembagaan dan Kemasyarakatan Kementerian Sekretariat Negara Nomor B.2593/Kemensetneg/D-3/DM.05/05/2015 tanggal 12 Mei 2015 sebagai jawaban surat tuntutan masyarakat Kampung Tua yang intinya Gubernur Kepulauan Riau, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kepulauan Riau dan Kepala Badan Pengusahaan Batam untuk membuat kajian dalam rangka penyelesaian.

2. Belum ada publikasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) oleh BP Batam dan Pemerintah Kota Batam. Batas-batas di lapangan belum ada, masih berupa koordinat di atas peta.
3. Terkait administrasi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Batam:
 - a. Hak Milik yang sudah terlajur diterbitkan di atas Hak Pengelolaan baru dicatat pada file digital Peta Pendaftaran dalam bentuk format Auto Cad (secara spasial).
 - b. Perubahan nama pemegang Hak Pengelolaan dari Otorita Batam ke Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam belum dicatatkan pada Buku Tanah dan sertifikatnya.
 - c. Kantor Pertanahan Kota Batam belum melakukan pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait membuat akta jual beli HGB di atas HPL dipertegas bahwa jual beli ini bukan jual beli pemilikan tanah tetapi hanya jual beli hak atas tanah.
 - d. Belum ada Peta Kadastral untuk penggunaan tanah.

Saran:

1. Segera membuat kajian tentang kampung tua dan mengusulkan ke Presiden untuk membuat Keputusan Presiden yang isinya mengeluarkan Kampung Tua dari Hak Pengelolaan, karena Kampung Tua masuk areal Hak Pengelolaan oleh Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973. Pemerintah Kota Batam harus bisa menjamin jika telah dikeluarkan kampung tua dari HPL agar tetap terjaga kelestariannya. Perlu dikaji beberapa alternatif untuk usaha pelestarian Kampung Tua, misalnya untuk daerah cagar budaya.
2. Publikasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) oleh BP Batam, Pemerintah Kota Batam harus jelas batas-batasnya di lapangan. Perlu dibuatkan Peta Batas Administrasi skala 1:100.000 terkait dengan kepastian batas administrasi.
3. Administrasi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota Batam masih harus ditertibkan: Hak Milik yang sudah terlajur diterbitkan di atas Hak Pengelolaan agar dicatat pada Buku Tanah Hak Pengelolaan dan hal ini untuk dikonfirmasi ke BP Batam.

Perubahan nama pemegang Hak Pengelolaan dari Otorita Batam ke Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam harus dicatatkan pada Buku Tanah dan sertifikatnya. Kantor Pertanahan Kota Batam untuk melakukan pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dalam membuat akta jual beli HGB di atas HPL dipertegas bahwa jual beli ini bukan jual beli tanah tetapi hanya jual beli hak atas tanah. Kantor Pertanahan Kota Batam segera membuat Peta Kadastral penggunaan tanah. Perlu diterapkan *one map policy* yang bisa dipakai oleh semua instansi yang mengelola pertanahan di Batam (BPN, Pemko Batam, BP Batam)

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad (1996), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Chandra Pratama.
- Arianto, Tjahjo., Nugroho, Tanjung., Wahyono, Eko Budi. (2015), *Analisis Hukum Penguasaan Dan Pemanfaatan Tanah Oleh Masyarakat Di Atas Hak Pengelolaan Otorita Batam., Laporan Penelitian Sistematis STPN*, Yogyakarta.
- Erwiningsih, Winahyu (2009), *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta, Total Media.
- Hutagalung, Arie Sukanti., Sitorus, Oloan. (2011), *Seputar Hak Pengelolaan*, Yogyakarta, STPN Press.
- Ibrahim, Johnny. (2005)., *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005), *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media.
- Sitorus, Oloan., Minim, Darwinsyah. (2003), *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soesangobeng, Herman (2012), *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta, STPN Press.
- Sudjito., Sarjita., Arianto, Tjahjo., Zarqoni, Mohammad Machfud. (2012), *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka.
- Sumardjono, Maria SW. (2005), *Kebijakan Pertanahan*, Jakarta, Kompas Media Nusantara, Jakarta, Kompas Media Nusantara.
- _____. (2008), *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas Media Nusantara.

Supriyadi (2010), *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Jakarta, Prestasi Pustaka.

<http://batam.tribunnews.com/2016/01/19/pemko-tolak-hak-pengolahan-lahan-kampung-tua-di-batam>

https://batamkota.bps.go.id/website/pdf_publicasi/Batam-Dalam-Angka-2015.pdf

[http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/viewFile/689/676.](http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/viewFile/689/676)