

LAPORAN PENELITIAN SISTEMATIS

**ANALISIS HUKUM PENGUASAAN
DAN PEMANFAATAN TANAH OLEH MASYARAKAT
DI ATAS HAK PENGELOLAAN OTORITA BATAM**



Disusun oleh:

**Tjahjo Arianto
Tanjung Nugroho
Eko Budi Wahyono**

**Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Yogyakarta**

2015

HALAMAN PENGESAHAN

LAPORAN PENELITIAN SISTEMATIS

**ANALISIS HUKUM PENGUASAAN
DAN PEMANFAATAN TANAH OLEH MASYARAKAT
DI ATAS HAK PENGELOLAAN OTORITA BATAM**

Disusun oleh:

**Tjahjo Arianto
Tanjung Nugroho
Eko Budi Wahyono**

Telah diseminarkan pada seminar hasil penelitian tanggal 29-10-2015 dan diterima sebagai Laporan Hasil Penelitian Sistematis

Disetujui dan disahkan
a.n Ketua STPN
Kepala PPPM

DR. Sutaryono, M.Si.
NIP. 19710121997031004

KATA PENGANTAR

Permasalahan pertanahan di Kota Batam sangat kompleks. Masyarakat merasakan harus mengikuti dua sistem administrasi pertanahan. Masyarakat untuk memperoleh bidang tanah yang ada di wilayah kota Batam, khususnya yang berada di Pulau Batam harus se ijin BP Batam. Fakta dilapangan menunjukkan keberadaan etnis melayu telah ada di Pulau Batam sebelum BP Batam berdiri. Hal ini menimbulkan konflik pertanahan antara masyarakat dan BP Batam. Maka penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis hukum penguasaan tanah oleh masyarakat di atas Hak Pengelolaan Otorita Batam. Dengan kerendahan hati dalam penyelesaian penelitian ini tim peneliti dibantu oleh banyak pihak, untuk itu disampaikan ucapan terima kasih dengan sepenuh hati kepada beberapa pihak:

1. Bapak Bambang Suyudi, ST. MT, selaku Plt. Ketua STPN dan Ketua Tim Evaluasi Penelitian Dosen beserta bapak – bapak dan Ibu anggota Tim Evaluasi Peneliti, yang telah memberikan masukan terhadap pelaksanaan penelitian dan penyempurnaan penulisan laporan penelitian ini.
2. Bapak Ir. Ari Perdananto, selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Kepulauan Riau yang telah memberi iji penelitian dan membantu menyediakan data spasial penelitian ini.
3. Bapak Iria, Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam beserta staf atas dukungan dan bantuannya baik materiil maupun moril selama penelitian dilaksanakan.
4. Rekan – rekan alumni STPN baik Diploma I maupun Diploma IV Propinsi Kepulauan Riau, yang telah membantu selama kegiatan penelitian berlangsung.
5. Bapak DR. Sutaryono, selaku Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta yang telah memberikan masukan bagi terlaksananya penelitian dan penyusunan laporan ini.

Saran dan kritik yang membangun dan masukan yang positif kami nantikan, agar memperoleh hasil penelitian yang lebih baik.

Yogyakarta, Nopember 2015

Tim Peneliti STPN Yogyakarta

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	3
1.3. Rumusan Masalah	6
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat Penelitian	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Hak Pengelolaan	7
2.2. Lahirnya Hak Atas Tanah	8
2.3. Landasan Teori	14
BAB III : METODE PENELITIAN	18
3.1. Jenis Penelitian	18
3.2. Pendekatan Perundang – Undangan	18
3.3. Pendekatan Kasus	19
3.4. Bahan Hukum	19
3.5. Analisis Bahan Hukum	20
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	21
4.1. Gambaran Wilayah Penelitian	21
4.1.1. Sejarah Perkembangan Batam	21
4.1.2. Perkembangan Pemerintahan	26
4.2. Analisis Melalui Pendekatan Perturan Perundang undangan (<i>Statue Approach</i>)	28
4.2.1. Penegasan Hak Pengelolaan Adalah Hak Atas Tanah Oleh Peraturan Perundang undangan.	28
4.2.2. Hak Pengelolaan Wajib Didaftar	30
4.2.3. Pengertian Tanah Adat	34

4.3. Pendekatan Kasus	35
4.3.1. Kasus Kampung Tua	36
4.3.2. Kasus Administrasi Penggunaan Tanah Dan Pendaftaran Tanah Yang Belum Tertib.	48
4.3.3. Kasus Penguasaan Tanah Untuk Perumahan di Hutan Lindung.	52
4.3.4. Kasus Tuntutan HIMAD Purelang	55
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	59
5.1. KESIMPULAN	59
5.1.1. Pertama	59
5.1.2. Kedua	59
5.2. SARAN	60
DAFTAR PUSTAKA	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	: Peta Lokasi Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam	21
Gambar 2	: Tim Peneliti melakukan penelitian di Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam	27
Gambar 3	: Diskusi dengan Kepala Bidang Hak Atas Tanah BP Kawasan Batam	28
Gambar 4	: Prasasti Kampung Tua Nongsa Pantai	40
Gambar 5	: Diskusi Dengan Pengurus Rumpun Khasanah Warisan Batam	42
Gambar 6	: Penyerahan Surat Tuntutan Penghapusan Hak Pengelolaan Terhadap Kampung Tua.	42
Gambar 7	: Distribusi Kampung Tua	44
Gambar 8	: Wawancara Dengan Abas Sofian Tokoh Kampung Tua Nongsa	45
Gambar 9	: Prasasti Kampung Tua Tanjung Riau	47
Gambar 10	: Distribusi Hak Pengelolaan Di Kota Batam	49
Gambar 11	: Penulisan Diatas HPL pada buku tanah dengan jenis HGB	50
Gambar 12	: Penulisan HGB tidak diatas HPL pada sebuah akta jual beli	51
Gambar 13	: Bagian Dokumen HIMAD PURELANG	58

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.

Masyarakat di setiap negara di seluruh dunia pada prinsipnya mempunyai sejarah kepemilikan tanah yang sama, yaitu pada awalnya hak atas tanah dikuasai atau dimiliki bersama. Perkembangan selanjutnya, lahirlah hak-hak individu atas tanah. Konflik pertanahan yang melibatkan masyarakat adat menjadi salah satu kasus pertanahan yang krusial, diperlukan terobosan hukum yang kuat untuk penyelesaiannya.¹

Pembangunan memerlukan tanah, oleh karena itu pemanfaatan dan pengelolaan tanah untuk pembangunan harus ditujukan untuk mencapai masyarakat yang berkeadilan, makmur dan sejahtera sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu: "Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat".Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 di atas, menegaskan peranan Negara dalam mengelola dan mengatur tanah, bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia.² Hak Menguasai Negara tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang kepada Negara untuk tiga hal:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pembangunan kawasan Pulau Batam oleh pemerintah diharapkan mempunyai potensi untuk mengembangkan perekonomian nasional. Pemerintah Republik Indonesia dalam pengembangan kawasan Pulau-pulau Batam dengan memberikan Hak Pengelolaan (HPL) kepada Otorita Batam bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia bukan hanya untuk sebagian rakyat Indonesia. HPL yang merupakan wujud dari Hak Menguasai Negara (HMN) ternyata sulit dipahami oleh berbagai kalangan, baik oleh

¹Hendarman Supanji, Pidato pada *workshop* Penyelesaian Konflik Pertanahan Masyarakat Hukum Adat bertema "Pengkajian dan Penanganan Knflik Pertanahan Hukum Adat dalam Perspektif Akademisi dan Praktisi Guna Efektivitas Implementasi Penyelesaiannya", Jakarta 2 Septgember 2013.

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, edisi revisi* (Jakarta: Djambatan, 2003), halaman 21

akademisi, birokrat pertanahan, pakar hukum dan masyarakat³. Kurang dipahaminya hakikat dari Hak Pengelolaan (HPL) khususnya oleh birokrat pertanahan telah banyak menimbulkan permasalahan. Fakta yang terjadi bahwa peraturan perundang-undangan yang berkembang telah mengatur HPL setara dengan hak atas tanah bahkan setara dengan hak milik (hanya subjek haknya yang lain) , fakta inilah yang kurang dipahami hingga timbul berbagai sengketa.

Pasal 6 UUPA merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, ini berarti bahwa hak atas tanah apapun tidak hanya semata-mata dipergunakan untuk kepentingannya sendiri atau kelompok masyarakat tertentu, tetapi harus memperhatikan fungsi sosial dengan tidak merugikan kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Sehingga setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadi kerusakannya sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Terkait dengan kepemilikan dan penguasaan tanah, baik tanah sejenkal maupun sampai berhekar-hektar haruslah diusahakan, digunakan dan dimanfaatkan dengan baik dan seoptimal mungkin sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya.

Di atas HPL dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP), pemberian HGB dan HP ini dimaksudkan agar tanah dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin. Melalui pemberian HGB di atas HPL, Pulau Batam diharapkan akan menjadi daerah industri yang berkembang pesat karena pemegang HGB akan terikat melalui perjanjian penggunaan tanah dengan pemilik tanah dalam hak ini pemegang HPL. Bila pemegang HGB di atas HPL tidak memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan pemberian haknya maka pemegang HPL dapat dengan mudah mencabut HGB tersebut. Berbeda kalau pengelola kawasan industri diberikan dengan HGB di atas tanah negara bukan di atas HPL maka akan sulit bagi pemerintah untuk mengendalikan pemanfaatan tanah tersebut.

Kampung-kampung di Batam yang telah ada sebelum terbentuknya Otorita Batam pada tahun 1971 disebut sebagai “kampung tua”. Penduduk Kampung Tua mayoritas nelayan dan bersuku bangsa Bugis, selebihnya Melayu. Kampung tua merupakan pemukiman masyarakat atau penduduk disuatu tempat yang tinggal dengan menggunakan rumah-rumah semi apung (terapung) dilaut atau rumah semi permanen didaratan. Pada umumnya penduduk

³Ari Sukanti Hutagalung, Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, STPN Press, Yogyakarta 2011, halaman 1

dikampung tua memenuhi kehidupannya dengan cara bercocok tanam, bertani ataupun nelayan. Namun kebanyakan kampung-kampung tua di Kota Batam, khususnya Kecamatan Nongsa terletak dekat dengan laut dan kebanyakan penduduknya bermata pencaharian sebagai nelayan.

Menurut kebijakan Pemerintah Kota (Pemkot) Batam, ada 33 titik Kampung Tua yang perlu dilestarikan. Penguasaan tanah oleh penduduk Kampung Tua telah berlangsung ratusan tahun. Atas dasar itu, di samping pendaftaran tanah untuk kepentingan Otorita, akhir-akhir ini kegiatan pendaftaran tanah juga dilakukan di Kampung-kampung tua dan beberapa Pelantar. Permohonan pendaftaran tanah yang dikuasai penduduk Kampung Tua perlu dilengkapisurat rekomendasi dari pihak Otorita, bila tidak demikian, maka data permohonan akan ditolak oleh Kantor Pertanahan..

Pemerintah Kota Batam telah meresmikan sebanyak 32 Kampung Tua Di Kota Batam, sebanyak 14 Kampung tua ada di Kecamatan Nongsa. kampung tua tersebut antara lain : Kampung Tua Nongsa Pantai, Kampung Tua Bakau Serib, Kampung Tua Teluk Mata Ikan, Kampung Tua Kampung Terih, Kampung Tua Kampung Melayu Batu Besar, Kampung Tua Tanjung Bemban, Kampung Tua Kampung Jabi, Kampung Tua Kampung Tengah, Kampung Tua Panglong, Kampung Tua Kampung Batu Besar, Kampung Tua Kampung Panau, Kampung Tua Teluk Nipah, Kampung Tua Teluk Lunggu, dan Kampung Tua Telaga Pungur. Pemerintah berkomitmen akan melestarikan semua kampung tua yang ada di Nongsa khususnya dan Kota Batam pada umumnya.⁴

1.2. Permasalahan

Batam mulai dikembangkan sejak awal tahun 1970-an sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Kepres 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. Otorita Batam dalam mengelola pengembangan industri yang pada awalnya tanpa campur tangan pemerintah daerah telah menimbulkan suatu permasalahan tersendiri.

Pembangunan kawasan Batam berkembang secara cepat dan pesat menjadi daerah industri, perdagangan bahkan daerah pariwisata yang memberikan banyaknya lapangan kerja.

⁴Portal Pemerintah Kota Batam tentang Kampung Tua di Internet

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 kepemilikan tanah dalam rangka pengembangan kawasan Pulau Batam dan pulau-pulau di sekitarnya. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 memberikan hak pengelolaan kepada Otorita Batam⁵. Keppres tersebut harus ditindak lanjuti dengan kegiatan pendaftaran tanahnya. Ketentuan Pasal 6 ayat 2 huruf a Keppres No. 41 Tahun 1973 menyatakan seluruh areal yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam. Hak Pengelolaan yang akan diberikan kepada Otorita Batam harus diikuti jelas letak batas-batasnya dan terbebas dari penguasaan, pemanfaatan atau kepemilikan tanah masyarakat.

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

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 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.

Masalah penguasaan tanah juga terjadi pada tanah eks Hak Guna Usaha Perkebunan (1966 – 1986) di Pulau Rempang. Tanah yang sudah ditinggal pemegang haknya tersebut saat ini sebagian besar telah dikuasai oleh masyarakat. Tuntutan ganti kerugian tanam tumbuh jenis vegetasi kelapa laut dari perusahaan eks pemegang HGU telah membingungkan pihak

⁵Pasal 6 ayat 2 huruf a Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973

⁶Sumber Kantor Pertanahan Kota Batam tahun 2013

Kantor Pertanahan, karena kondisinya sejak lama dalam penguasaan masyarakat. Di Pulau Galang juga terdapat kasus penguasaan tanah yang tidak jelas oleh masyarakat. Pulau Rempang dan Galang adalah pulau-pulau besar yang telah terhubung darat dengan Pulau Batam setelah dibangunnya jembatan Bareleng.

Persoalan lain yang tidak kalah krusialnya adalah masalah peruntukan penggunaan ruang wilayah antara Pemkot Batam, BP Batam, dan pihak Kehutanan. Sebagai akibatnya rencana tata ruang oleh pihak Pemkot belum dapat disusun dengan mantap dan sinkron. 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).

Masih ditemukan ratusan hektar Kampung Tua tersebar diberbagai kecamatan yang sebelum berdirinya Otorita Batam sudah ada belum memperoleh ganti rugi⁷. Pada tanggal 28 Oktober 2014 sehari setelah Menteri Agraria dan Tata Ruang dilantik Himpunan Masyarakat Adat Pulau-pulau Rempang Galang (Himad Purelang) menuntut kembali diterbitkannya sertipikat Hak Milik yang pernah mereka tuntut sejak tahun 2008 namun belum dipenuhi. Selanjutnya Pada tanggal 25 Maret 2015 Himpunan Masyarakat Adat Pulau-pulau Rempang Galang (Himad Purelang), melakukan aksi demo ke Jakarta di Kementerian Agraria dan Tata Ruang menuntut kembali diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas tanah mereka.⁸

Direktur Konflik Kementerian Agraria dan Tata Ruang memberikan pernyataan di ruang rapat lantai 3 kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Jalan Sisingamangaraja, Jakarta Selatan di depan Himpunan Masyarakat Adat Pulau-pulau Rempang Galang (Himad Purelang) bahwa kondisi kompleks dalam kaitan pertanahan di Batam akibat dari 'kesalahan' peraturan-peraturan yang dikeluarkan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan yang kerap berubah-ubah terkait hutan di kota Batam. Sengketa antara Himad Purelang dengan Otorita Batam telah ditangani oleh Panitia Kerja (Panja) Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Memperhatikan permasalahan sengketa ini, Komisi II DPR RI telah melakukan dengar pendapat dengan BPN RI tanggal 5 Februari 2012, tanggal 17 Oktober 2012 dan tanggal 28 November 2012 serta tanggal 14 Desember 2012 dan yang terakhir tanggal 18 Juni 2013. Dari pertemuan Panja Komisi II DPR RI dengan BPN RI telah melahirkan keputusan (SK) Kepala BPN RI nomor 227/KEP-25.2/IV/2013 tanggal 4 April 2013 tentang Pembentukan Tim Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan Yang Berpotensi Konflik Strategis."SK itu melahirkan 14 kelompok atas

⁷Sumber Kantor Pertanahan Kota Batam tahun 2013

⁸Republica.co.id. 27 Maret 2015

62 permasalahan tanah di Indonesia, di antaranya aspirasi Himad Purelang terkait tanah negara di seluruh bekas Hak Pengelola Lahan (HPL) Otorita Batam (OB)."⁹

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut di atas, melahirkan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

- 1) Apakah penguasaan masyarakat atas bidang tanah yang direncanakan untuk Hak Pengelolaan Otorita Batam secara hukum dapat dibenarkan ?
- 2) Bagaimana model penyelesaian sengketa penguasaan tanah antara Masyarakat dengan Otorita Batam?

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini akan membuat analisis hukum 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.

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini sangat diharapkan dapat menjadi masukan untuk menambah wawasan para praktisi hukum, penegak hukum dan akademisi tentang implementasi Hak Pengelolaan untuk kepentingan pembangunan. Pada akhirnya dapat mengisi kekosongan hukum sehingga bermanfaat untuk penyusunan peraturan perundang-undangan pertanahan khususnya tentang problematika pemanfaatan hak pengelolaan.

⁹Gatra News 21 Maret 2015 20:45 internet.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

5.1.1. 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 pendatang, maka dasar penguasaan tanah dan alasan tuntutan masyarakat Kampung Tua agar tanahnya dikeluarkan dari Hak Pengelolaan BP Batam secara hukum dapat dibenarkan.
- b) Di lain pihak HIMAD PURELANG yang mengaku menguasai dan memiliki tanah ternyata lokasinya termasuk kawasan hutan dan bukti penguasaan fisik di lapangan tidak terlihat, dengan demikian tuntutan HIMAD PURELANG terhadap bidang tanah yang ditunjuknya untuk diberikan Sertipikat Hak Atas tanah secara hukum tidak dapat diterima.
- c) 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.
- d) Informasi pendaftaran tanah dan tata laksana pendaftaran tanah yang kabur seperti: penulisan HGB di atas HPL; Akta Jual Beli yang tidak mencantumkan keberadaan HGB di atas HPL menyebabkan pemahaman yang keliru dari masyarakat pendatang yang membeli rumah dan masih banyaknya bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan. Hal tersebut menambah ruwetnya permasalahan penguasaan tanah di wilayah Batam.

5.1.2. Kedua:

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

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.

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.

5.2. Saran

1. Surat 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. Publikasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) oleh BP Batam, Pemerintah Kota Batam harus jelas batas-batasnya di lapangan.
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.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arie Sukanti Hutagalung, Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, STPN Press, Yogyakarta 2011
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2005
- Maria SW. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta 2008
- Maria, S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2005,
- Oloan Sitorus, Darwinsyah Minim, *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2003
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta 2005,
- Quane, Helen. *Hak-hak Masyarakat Adat dan Proses Pembangunan dalam Reforma Agraria: Dinamika Aktor dan Kawasan*, Cetakan pertama, STPN, Yogyakarta, 2008
- Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, Mohammad Machfud Zarqoni, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, Tugu Jogja Pustaka, 2012
- Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta 2010
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pemberian Hak Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.