



PENDAFTARAN TANAH DAN PENERBITAN SERTIPIKAT DALAM PERSPEKTIF *FREE TRADE ZONE* (FTZ) DI KAMPUNG TUA, KOTA BATAM, PROVINSI KEPULAUAN RIAU

IDHAM*

Submitted: 23-01-2019, Reviewed: 25-04-2019 Accepted: 30-04-2019

DOI: <http://doi.org/10.22216/soumlaw.v2i1.3908.g1342>

Abstract: *The implementation of land registration activities in Indonesia, namely by deriving on orders and mandates of Article 19 of the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960 as intended, namely in accordance with developments and increasing demands for the acceleration and expansion of land registration activities in Indonesia and within the implementation of the land registration activities program in Indonesia still found several obstacles that were of a very conditional and structural nature and were greatly influenced by various factors of political development and the government system. This paper uses juridical empirical research methods, to support academic answers in this article. From the results of this journal writing, it turns out that the legal arrangements regarding land registration in the FTZ perspective in Kampung Tua, Batu Besar Village, Nongsa Sub-District, Batam City, have not been implemented properly, because some land rights in the area are still Management Rights controlled and registered. name of Batam Business Entity (BP Batam). Land registration has not been carried out based on existing positive law, as well as other inhibiting factors, namely due to the implementation of Regional Autonomy policies and FTZ policies in Batam City and the lack of budget political support.*

Keywords: *Land Registration, Certificate, Free Trade Zone, Old Village.*

Abstrak: Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia tersebut, yaitu dengan melakukan derivasi atas perintah dan amanat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana dimaksud, yaitu sesuai dengan perkembangan dan tuntutan peningkatan untuk percepatan dan perluasan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia dan dalam pelaksanaannya untuk melakukan program kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia masih ditemukan beberapa kendala yang sifatnya sangat kondisional dan struktural dan sangat dipengaruhi berbagai oleh berbagai faktor perkembangan politik dan sistem pemerintahan. Tulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, untuk mendukung jawaban akademis dalam artikel ini. Dari hasil penulisan jurnal ini ternyata pengaturan hukum mengenai pendaftaran tanah dalam perspektif FTZ di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, karena sebagian hak atas tanah di wilayah tersebut masih berstatus Hak Pengelolaan yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Pendaftaran tanah belum dilaksanakan berdasarkan hukum positif yang ada, serta adanya faktor penghambat lainnya yaitu akibat penerapan kebijakan Otonomi Daerah dan kebijakan FTZ di Kota Batam serta minimnya dukungan politik anggaran.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Sertipikat, Free Trade Zone, Kampung Tua.

A. Latar Belakang Masalah

Berbagai permasalahan di bidang hukum pertanahan dan/atau di bidang hukum keagrariaan yang sering muncul di lapangan, sangat patut diduga sebagian besar persoalan dan/atau sengketa hukum yang terjadi di bidang pertanahan tersebut, satu diantara faktor penyebabnya yaitu belum terlaksananya salah satu politik hukum agraria khususnya yang terkait dengan pelaksanaan dan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana mestinya (A.P. Parlindungan, 1994). Berkenaan dengan hal dimaksud, terutama dari sisi pendekatan hukum positif bahwa seharusnya pelaksanaan pendaftaran

* Dosen Universitas Batam, idhamnotppat@gmail.com, SH.,M.Kn.,Dr (Universitas Sumatera Utara).



tanah di Indonesia khususnya di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, dilaksanakan oleh pemerintah berdasarkan perintah dan amanat peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan dalam berbagai produk peraturan perundang-undangan dalam hal ini khususnya perintah dan amanat sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lazimnya disingkat dan disebut UUPA (J. Kartni Soedjendro, 2001).

Pendekatan sistem guna melaksanakan politik keagrariaan itu, terutama dalam perspektif untuk mendapatkan dan sekaligus memberikan alat bukti yang kuat berupa sertipikat (Idham, 2005) atas suatu bukti hak kemilikan tanah kepada seluruh masyarakat, adalah merupakan suatu hal yang penting dan dominan, baik hal itu dianalisis dari sisi hukum maupun aspek ekonomi, secara aksiologis sertipikat hak atas tanah dimaksud akan mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemiliknya sebagai tanda bukti hak. Situasi dan keadaan yang demikian sekaligus akan menjadi salah satu pondasi yang dominan dalam perspektif penguatan permodalan untuk melaksanakan suatu kegiatan usaha dan perdagangan, terutama dalam perspektif pelaksanaan kebijakan (Solihin, 2002) otonomi daerah (Jimly Asshiddiqie, 2010), dan dalam pendekatan hukum positif, yang merupakan salah satu pondasi dasar (Herman Rajagukguk, 2006).

Konstruksi (Zain, 2001) norma hukum yang telah ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 khususnya tentang pendaftaran tanah di Indonesia itu, sebenarnya sudah cukup memiliki kebermaknaan yang jelas dan tegas. Ketegasan kebermaknaan secara paradigmatis dimaksudkan, bahwa amanat yang diperintahkan sebagaimana termaktub di dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut khususnya tentang Pendaftaran Tanah, guna meneguhkan positivisme yuridis, dalam rangka untuk melaksanakan tugas dan fungsinya guna menunaikan secara konkrit di lapangan tentang kedaulatan rakyat dimaksud, yang sekaligus hal itu menjadi dasar dalam pendekatan paradigmatis konstitusional, dan hal ini untuk meneguhkan terlaksananya prinsip kedaulatan rakyat (Sudargo Gautama, 1990) sebagaimana mestinya, terutama di daerah-daerah perdesaan maupun perkotaan belum dilaksanakan kegiatan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum (Soejendro, 2001) bagi para pemilik dan/atau pemegang haknya. Untuk selanjutnya terutama dalam tataran



yang lebih praktis operasional (Erwiningsih, 2000). bahwa mengenai pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia tersebut, yaitu dengan melakukan derivasi atas perintah dan amanat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana dimaksud, yaitu sesuai dengan perkembangan dan tuntutan peningkatan untuk percepatan dan perluasan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia (Andi Hamzah, 2000), dan dalam pelaksanaannya untuk melakukan program kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia masih ditemukan beberapa kendala yang sifatnya sangat kondisional dan struktural dan sangat dipengaruhi berbagai oleh berbagai faktor perkembangan politik dan sistem pemerintahan (E. Sumaryono, 2002).

Keberadaan Undang-Undang tentang kebijakan Otonomi Daerah saat ini, sudah akrab ditelinga publik dengan sebutan Otonomi Daerah dan disingkat Otda, dan salah satu faktor penyebab lambatnya pendaftaran tanah adalah disebabkan belum dituntaskannya pembentukan Peraturan Daerah (Perda) tentang Penataan Ruang Kabupaten/Kota sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, permasalahan lain yang muncul di lapangan, yaitu adanya kontribusi permasalahan yang datangnya dari persoalan penataan dan perlindungan kawasan hutan lindung (Elfindri, 2009). Permasalahan di atas sering muncul di lapangan, yaitu masih belum tuntasnya pemetaan tentang peta padu serasi dalam hal pemanfaatan dan penatagunaan hak atas kawasan tanah tertentu. Berlarut-larutnya penyelesaian atas permasalahan tersebut satu diantaranya disebabkan belum tuntasnya penetapan peta padu serasi. Pendekatan praktis operasional sudah tentu akan memberikan kontribusi permasalahan yang mendasar dan sekaligus memberikan kontribusi perlambatan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di daerah yang sekaligus akan menghambat percepatan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, karena dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, bahwa salah satu dokumen dasar yang wajib digunakan sebagai dasar dan rujukan pelaksanaannya adalah Peraturan Daerah (Perda) tentang Penataan Ruang Kabupaten/Kota di masing-masing daerah yang bersangkutan, yang secara komprehensif harus disesuaikan dengan kondisi kehidupan dan tata permukiman serta fungsi kemampuan lingkungan hidup (Syamsul Arifin, 2011) masyarakat tersebut secara faktual di lapangan. Persoalan lain yang sering muncul di lapangan terkait dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah tersebut, adalah permasalahan masih rendahnya tingkat koordinasi yang terintegratif (B. Arief



Sidharta, 2002).

Berbagai persoalan lain juga sering timbul di lapangan berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, satu diantaranya adalah belum terlaksananya koordinasi yang terintegratif dalam hal penerapan dan pelaksanaan atas diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Dalam konteks pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah yang ditegaskan dalam Undang-Undang itu telah menerapkan prinsip otonomi yang dilaksanakan sepenuhnya dan telah dilimpahkan secara mutlak (Samuel P. Huntington, 2002). Dari sisi peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan proses kegiatan pendaftaran tanah, bahwa pemenuhan kewajiban dari pemohon untuk melunasi pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut, adalah merupakan persyaratan wajib yang harus dipenuhi oleh masing-masing pemohon.

Pendekatan politik hukum dan kebijakan publik, secara paradigmatik dan kefilosofan terutama dari perspektif aksiologis sesungguhnya atas diberlakukannya Undang-Undang tentang *Free Trade Zone* (FTZ) dan pemberlakuan serta penerapan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut, memiliki makna yang sangat fundamental dan strategis. Mempertimbangkan bahwa Provinsi Kepulauan Riau khususnya Kota Batam secara geografis, dan demografis memiliki potensi sebagai kawasan yang paling terdepan dengan negara tetangga yaitu Singapura dan Malaysia, diharapkan dapat melaksanakan kiprahnya dalam bidang perdagangan internasional, yang pada akhirnya sasaran yang akan dicapai adalah dapat mempercepat terwujudnya peningkatan kesejahteraan kehidupan.

Berbagai persoalan dan permasalahan itu terutama yang ada hubungannya dengan kegiatan pendaftaran tanah, berdasarkan hasil verifikasi di lapangan sudah mencapai stadium dan/atau peringkat yang signifikan dan mengkhawatirkan, yang telah memberikan kontribusi kepada perlambatan dalam hal pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah khususnya di Kota Batam. Hasil verifikasi di lapangan, diasumsikan masih banyak berbagai persoalan yang timbul dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam tersebut, memang mengandung persoalan hukum yang sangat kompleks. Penumpukan berbagai persoalan itu satu diantaranya belum dituntaskannya Peraturan



Daerah Pemerintah Kota Batam terkait dengan Penataan Ruang dan peta padu serasi yang harus mendapatkan persetujuan dari berbagai lembaga teknis seperti pihak Kementerian Kehutanan dan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Pada sisi lain dalam pendekatan sistem pemerintahan,³⁴ terutama tentang Penataan Ruang ini, harus pula memenuhi standar sistem dan prosedur sebagaimana termaktub dan yang telah ditetapkan di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Untuk selanjutnya akan dijelaskan mengenai konstruksi permasalahan yaitu: 1) Bagaimana pengaturan hukum pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat dalam perspektif *Free Trade Zone* (FTZ) di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam? 2) Bagaimana implementasi pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat dalam perspektif *Free Trade Zone* (FTZ) di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam? 3) Faktor apa saja yang menjadi kendala sekaligus solusi pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat dalam perspektif *Free Trade Zone* (FTZ) di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam?

B. Metodologi Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala Hukum tertentu dengan menganalisisnya. Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis¹ maupun hukum yang tidak tertulis² atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan.

C. Pembahasan dan Analisis

1. Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah

Berkenaan dengan pengaturan hukum mengenai pendaftaran tanah memang secara kasat mata otorisasi pelaksanaan kekuasaan birokrasi pemerintah selama ini



masih berjalan secara sentralistis dan eksekutif. Artinya masih saja terjadi suatu perilaku yang bersifat egosentris baik itu antar Kementerian di lingkungan pemerintah pusat, demikian juga di lingkungan Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten Kota, hal ini dalam pelaksanaannya berkenaan dengan pelaksanaan sistem manajemen pemerintahan dimaksud sekaligus mempunyai korelasi dengan tingkat jabatan suatu pejabat publik dalam lingkup sistem manajemen pemerintahan. Lebih lanjut ditegaskan bahwa keadaan seperti di atas akan membuat birokrasi tidak memiliki akuntabilitas kepada rakyat dan masyarakat, khususnya terhadap masyarakat di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam dalam hal pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka penerbitan sertipikat. Fenomena lain masih terjadi dan sangat menonjol yaitu masih terdapat perilaku penguatan kewajiban untuk melakukan tanggung jawab terhadap pejabat pada hierarki yang di atas. Dalam hal ini pejabat birokrasi pada umumnya diangkat oleh pejabat yang berkuasa pada hierarki tertinggi dalam suatu tatanan dan lingkup lembaga tertentu.

Pada sisi lain dapat dijelaskan terutama yang berkenaan pelaksanaan politik anggaran, jika potensi sumber pembiayaan yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Pemerintah Kota Batam ternyata belum cukup untuk membiayai pelaksanaan dan kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua dimaksud, menurut hemat penulis pihak Pemerintah Kota Batam harus melibatkan secara aktif peranan dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) untuk mendapatkan sumber dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dari Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan dari Kementerian Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta. Berkenaan dengan uraian ini maka unsur terpenting yang dimaksudkan terutama terkait dengan pengaturan hukum di bidang pendaftaran tanah yang menjadi postulat dan/atau dasar pelaksanaannya di lapangan harus dilaksanakan secara konsisten, fokus dan berkelanjutan oleh pihak Pemerintah Kota Batam beserta pihak lain yang terkait yaitu dalam rangka menjawab problematika seluruh masyarakat di Kampung Tua yang selama ini pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka penerbitan sertipikat tanah (tanda bukti hak) yang sampai saat ini belum tuntas dilaksanakan secara konkrit di lapangan.

Pada bagian ini untuk selanjutnya dijelaskan berkenaan dengan eksistensi hukum atas keberadaan peraturan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah khususnya



di wilayah Kampung Tua tersebut yang diintegrasikan dengan peranan hukum ekonomi dalam pembangunan. Menurut pendapat penulis pelaksanaan pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat hak atas tanah di wilayah Kampung Tua dimaksud secara eksplisit mempunyai korelasi dengan peranan hukum ekonomi. Relevan dengan hal dimaksud, menurut pendapat penulis untuk terwujudnya percepatan pendaftaran tanah di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, seharusnya segera dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam dengan mengikut sertakan secara aktif pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) terutama dalam perspektif pelaksanaan kebijakan politik hukum *Free Trade Zone (FTZ)* dimana pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dalam hal ini sebagai pemegang Hak Pengelolaan tanah di wilayah Kota Batam termasuk wilayah Kampung Tua, dan Juga mengikutkan secara aktif pihak Kantor Pertanahan Kota Batam sebagai instansi tunggal yang mempunyai kewenangan menerbitkan sertipikat (tanda bukti hak), yang pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dasar hukum positif pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut juga dapat diperhatikan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (3) yang secara konkrit telah memformulasikan norma hukum yang tegas yaitu Indonesia adalah negara hukum. Norma hukum ini tentu sangat memiliki keterkaitan yang sangat erat dalam pendekatan paradigmatik konstitusional (*constitutional of paradigm*) dengan pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri. Hal ini lebih lanjut dapat dijelaskan bahwa aspek kepastian hukum tersebut sesungguhnya telah memberikan suasana kententeraman dan kebahagiaan bagi masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah dimaksud. Jika hal ini terjadi sesungguhnya *grand theory* sebagaimana diketengahkan oleh Jeremy Bentham, bahwa atas diterapkannya suatu produk peraturan perundang-undangan seharusnya dapat memberikan jaminan rasa kebahagiaan bagi masyarakat (*utilitarianisme*) sudah terlaksana. Wawancara dengan M. Syahid Yusri menyatakan bahwa hasil verifikasi di lapangan masyarakat yang tinggal dan terdapat di Kampung Tua ini telah bermukim turun-temurun yang sudah berlangsung cukup lama, yaitu sejak tahun 1938.

Pada bagian lain dapat pula dijelaskan bahwa yang merupakan bagian penting berkenaan dengan pengaturan hukum khususnya mengenai pendafataran tanah di wilayah Kampung Tua, Kecamatan Nongsa, Kelurahan Batu Besar, Kota Batam, pemerintah beserta pihak lainnya harus secara sinergis memperhatikan beberapa amanat



dan perintah, antara lain: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (2) khususnya mengenai peneguhan paham kedaulatan rakyat dan Pasal 18B mengenai peneguhan dan pengakuan masyarakat adat khususnya yang berkenaan dengan pengakuan masyarakat adat terkait dengan hak kepemilikan tanah masyarakat adat dan undang-undang lainnya yang secara substansial berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah dimaksud, yang secara khusus akan diintegrasikan pula dengan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perintah dan amanat undang-undang ini pada prinsipnya dalam konteks pelaksanaan pendaftaran tanah bahwa Pemerintah Kota Batam harus sesegera mungkin menerbitkan Peraturan Daerah mengenai Tata Ruang, sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Prinsip yang harus dikedepankan dalam menetapkan substansi norma hukum, dalam Perda Tata Ruang,⁷² guna mendapatkan perlindungan dari negara dari aspek keberlangsungan kemampuan fungsi lingkungan hidup,⁷³ dan di dalam penataan ruang dimaksud harus ada peta bidang tanah padu serasi,⁷⁴ yang menurut pendapat penulis berdasarkan peta bidang tanah padu serasi yang telah disepakati bersama sebagaimana dimaksud, agar memperoleh legitimasi secara hukum harus ditetapkan dalam bentuk Peraturan Daerah Kota Batam.

2. Implementasi Pendaftaran Tanah

Secara empiris perkembangan hukum di Indonesia jika diperbandingkan dengan perkembangan politik dan ekonomi sangatlah ketinggalan dalam konteks pelaksanaan sistem dan manajemen pemerintahan dalam ranah melaksanakan sistem pembangunan nasional di negara ini. Menurut pendapat penulis situasi dan keadaan ini harus menjadi pelajaran berharga bagi anak bangsa dalam rangka mempertanggung jawabkan hakikat kemerdekaan, karena salah satu esensi yang paling hakiki dari sebuah kemerdekaan itu sesungguhnya dalam rangka memberikan jaminan perlindungan terhadap tegaknya pelaksanaan hak asasi manusia dan sekaligus makna kemerdekaan itu sejatinya diabdikan negara untuk dan demi melindungi manusia dan kemanusiaan dari semua aspek kehidupannya baik sabagi rakyat, masyakrakat dan bangsa dalam wadah Negara



Kesatuan Republik Indonesia.

Sejalan dengan hal yang telah dikemukakan penulis dalam paragraf awal dalam substansi ini, maka untuk selanjutnya akan dijelaskan mengenai format, bentuk dan konstruksi khusus yang berkaitan dengan cara, kiat dan strategi guna melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka penerbitan sertipikat (tanda bukti hak) terhadap satuan bidang tanah komunal milik masyarakat di wilayah Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa Kota Batam. Hal ini dimaksudkan penulis bahwa pihak Pemerintah Kota Batam, pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), pihak Kantor Pertanahan Kota Batam terutama dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua tersebut haruslah mampu merumuskan kesepakatan bersama berupa Standar Operasional Prosedur (SOP) yang disepakati bersama, yang untuk selanjutnya SOP dimaksud dijadikan dasar dan/atau pedoman dalam pelaksanaannya. Dalam SOP dimaksud harus dirumuskan norma hukum yang konkrit dengan merujuk kepada semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pendaftaran tanah, utamanya terhadap semua produk peraturan perundang-undangan yang telah diuraikan penulis pada bagian sebelumnya yang terangkum dalam data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Pengaturan hukum konkrit sebagaimana yang dirumuskan dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) tersebut, agar dalam melaksanakan seluruh rangkaian proses pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kampung Tua itu lancar dan berhasil, menurut hemat penulis harus disepakati lebih dahulu mengenai kiat, dan strateginya. Salah satu kiat dan strategi yang ditawarkan penulis untuk implementasi dan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kampung Tua itu adalah dengan menerapkan pendapat Romli Atmasasmita yaitu Teori Hukum Integratif (Atmasasmita, 2012). Menurut pendapat penulis Teori Hukum Integratif ini sangat tepat untuk dilaksanakan, yang keberadaannya diharapkan akan menjadi alat penganyam dan/atau penyambung dari teori Jeremy Bentham yang diposisikan penulis sebagai *grand theory*, teori W. Friedmann sebagai *middle theory* dan teori Friedrich Karl von Savigny sebagai *applied theory*. Perkembangan pandangan "*sociological jurisprudence*" dengan merujuk pada pandangan Pound tentang konsep hukum dan fungsi hukum, sekalipun ditujukan terhadap keperluan reformasi sistem peradilan di Amerika Serikat, ternyata Mochtar dengan tepat menggunakan pendekatan tersebut di dalam konteks pembangunan hukum



di Indonesia. Hasil rekayasa pemikiran Pound oleh Mochtar kemudian diberi nama “teori pembangunan hukum sebagai sarana pembaruan masyarakat”.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka hukum tidak ada untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas dan lebih besar. Maka setiap kali ada masalah dalam dan dengan hukum, hukumlah yang ditinjau dan diperbaiki, bukan manusia yang dipaksakan untuk dimasukkan ke dalam sistem hukum; Hukum bukan merupakan suatu institusi yang absolut dan final melainkan sangat bergantung pada bagaimana manusia melihat dan menggunakannya. Manusialah yang merupakan penentu; dan Hukum selalu berada dalam proses untuk terus menjadi (*law a process, law in the making*). Beranjak atas kedua pemikiran yang sudah merupakan teori hukum dimaksud, maka dalam hal ini Romli Atmasasmita menegaskan bahwa birokrasi dan rekayasa masyarakat yang dilandaskan pada sistem norma, sistem perilaku dan sistem nilai yang bersumber pada Pancasila sebagai landasan Ideologi bangsa Indonesia, itulah yang dinamakan oleh Romli Atamasasmita sebagai “Teori Hukum Integratif”. Dalam bagian ini Romli Atmasasmita menyebutkan bahwa kinerja BSE dengan ketiga karakter tersebut di atas dapat dijelaskannya bahwa setiap langkah pemerintah dalam pembentukan hukum dan penegakan hukum merupakan kebijakan berlandaskan sistem norma dan logika berupa asas dan kaidah, dan kekuatan normatif dari hukum harus dapat diwujudkan dalam perubahan perilaku masyarakat dan birokrasi ke arah cita-cita membangun negara hukum yang demokratis. Negara hukum demokratis dapat terbentuk jika dipenuhi secara konsisten tiga pilar yaitu penegakan hukum (*rule by law*), perlindungan HAM (*enforcement of human right*), dan akses masyarakat memperoleh keadilan (*access to justice*). Dalam konteks Indonesia, ketiga pilar tersebut harus diikat oleh Pancasila sebagai Ideologi bangsa Indonesia. Ikatan Pancasila tersebut merupakan sistem nilai tertinggi dalam perubahan sistem norma dan sistem perilaku yang berkeadilan sosial. Hanya dengan sudut pandang ini, maka dapat diciptakan kepatuhan hukum pada masyarakat dan birokrasi sehingga bersama-sama mewujudkan sistem birokrasi yang bersih dan bebas KKN.

Seharusnya dalam mengimplementasikan seluruh produk peraturan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah dimaksud, kepada aparatur negara sebagai pemegang kekuasaan di ranah birokrasi haruslah tetap mempedomani konstruksi *grand theory* Jeremy Bentham, *middle theory* W. Friedmann, dan Karl Friedrich von Savigny



sebagai *applied theory* dengan sekaligus dengan melakukan penggabungan dan/atau integrasi dengan ketiga teori Mochtar Kusumaatmadja dengan teorinya yaitu Teori Hukum Pembangunan, oleh teori Satjipto Rahardjo dengan teorinya Teori Hukum Progresif, dan dengan teori Romli Atmasasmita dengan Teori Hukum Integratif.

Dari sisi sifat kekhususan yang dimiliki Pemerintah Kota Batam, terutama dalam konteks pelaksanaan prinsip-prinsip sistem dan manajemen pemerintah dalam era otonomi daerah, dimana untuk wilayah Kota Batam juga ditetapkan sebagai daerah *Free Trade Zone (FTZ)* selain Kabupaten Karimun dan Kabupaten Bintan, dimana keberadaan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) diberikan kewenangan oleh Pemerintah Pusat sebagai pemegang tunggal Hak Pengelolaan (HP) untuk hak atas tanah di Wilayah Kota Batam, sekali lagi penulis menegaskan bahwa unjuk kerja dan perilaku dari semua aparatur birokrasi, tentu dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Batam, pihak Badan Pengusahaan (BP Batam), dan pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam sebagaimana dimaksud harus melakukan gerakan revolusi mental, moral guna melaksanakan tugas pokok, fungsi dan kewenangannya dalam melaksanakan pelayanan publik dengan gerakan yang masif untuk menunaikan unjuk kerja yang baik, jujur, bersih dan ikhlas. Sikap mental yang dimaksudkan sekali lagi menurut pendapat penulis harus dipersembahkan aparatur negara sebagai pemegang mandat guna dan untuk melaksanakan semua seluk beluk administrasi negara dalam ranah struktural birokratis untuk memberikan pelayanan publik yang paripurna kepada masyarakat, guna menegakan hukum yang sejati.

Tugas penting di bidang hukum bukan sibuk membuat aturan ini dan aturan itu. Sebaliknya, yang perlu diingatkan adalah menggali mutiara nilai hukum dalam kandungan kehidupan rakyat. Begitu juga, persoalan utama dalam pengelolaan hukum, bukan membentuk asas atau doktrin secara artifisial. Tetapi menemukan asas dan doktrin dalam nilai-nilai hukum yang hidup. Kita harus mengenal, menemukan, dan memahami nilai-nilai dari hukum sejati itu dalam kancan kehidupan bangsa pemiliknya. Relevan dengan format dan konstruksi dari anyaman teori hukum baik itu yang telah dikemukakan oleh von Savigny, Parsons, maupun oleh Bredemeier di atas, maka dalam melaksanakan terhadap seluruh rangkaian proses dan pentahapan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua itu tidak ada kata lain yang dapat



disampaikan, melainkan semua bangunan konstruksi teori hukum itu seharusnya dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam dan pihak lain yang terkait guna percepatan penerbitan sertipikat (tanda bukti hak) atas satuan bidang tanah milik dan kepunyaan masyarakat adat di wilayah Kampung Tua dimaksud. Dalam pendekatan praktis, operasional dan empiris di lapangan bahwa dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud beberapa hal pokok yang seharusnya segera dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Batam.

Keberadaan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagai institusi yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk melaksanakan kebijakan publik khususnya berkaitan dengan pelaksanaan *Free Trade Zone* (FTZ) atas ditetapkannya Kota Batam sebagai salah satu kawasan FTZ di luar Kabupaten Bintan dan Karimun. Berdasarkan kewenangan yang diberikan undang-undang dalam konteks melaksanakan kebijakan FTZ dimaksud, keberadaan Badan Pengusahaan (BP Batam) telah mendapat mandat dari negara yaitu sebagai pemegang tunggal Hak Pengelolaan (HP) atas satuan bidang tanah di wilayah Kota Batam tidak terkecuali untuk wilayah Kampung Tua, Kecamatan Nongsa, Kota Batam. Berkenaan dengan hal ini menurut hemat penulis sekali lagi menegaskan bahwa hak-hak atas tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat di wilayah Kampung Tua dimaksud harus dijamin dan dilindungi oleh negara, hal ini sejalan dengan perintah dan amanat Pasal 18B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia dan lazimnya di dalam suatu Perda Penataan Ruang akan ditetapkan secara rinci mengenai alokasi peruntukan lahan, baik itu untuk kawasan permukiman/perumahan, kawasan perindustrian, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan pariwisata dan penetapan peruntukan kawasan lainnya.

3. Kendala Struktural Dalam Perspektif Politis

Salah satu kendala struktural dalam aspek politis, patut diduga para wakil rakyat belum bekerja optimal di bidang legislasi. Sebagaimana diketahui, bahwa kedudukan para wakil rakyat dalam hubungannya melaksanakan salah satu fungsinya untuk melaksanakan tugas pokok di bidang legislasi, maka menurut pendapat penulis para wakil rakyat sebagai legislator itu harus mengikis habis perilaku yang berhubungan



dengan sikap antipasti (Bentham, 2006). Oleh karena sikap antipati diasumsikan menempati pengaruh yang begitu kuat kepada sikap mental dan moral bagi para legislator tersebut.

Spektrum yang lain bahwa faktor kendala yang memperlambat terlaksananya kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, satu diantaranya adalah disebabkan masih buruknya pelaksanaan sistem administrasi pemerintahan yang belum dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab dan tidak mengindahkan prinsip yang saling mengawasi dan mengimbangi (*check's and balances*) prinsip ini sesungguhnya harus dilaksanakan oleh aparatur Negara sebagai pelayan publik yang diberi mandat oleh masyarakat guna melaksanakan segala bentuk dan sistem manajemen pemerintahan dalam ranah birokrasi pemerintah sebagaimana yang diamanatkan dalam norma hukum yaitu dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa kedaulatan berada di tangan rakyat sepenuhnya dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar. Dalam pendekatan yang sifatnya filosofis (*philosophy of paradigm*) bahwa pasal ini mengandung salah satu prinsip dasar bahwa kepada penyelenggara negara dan pemerintahan dalam hal ini eksekutif, legislatif dan yudikatif wajib menunaikan prinsip saling mengawasi dan mengimbangi (*check's and balances*).

Penting juga dilakukan suatu bentuk pendekatan "*yang membumi*" yang ditujukan khusus kepada masyarakat di wilayah Kampung Tua yaitu melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan mengusung prinsip kekeluargaan dan gotong royong terutama dalam melakukan pembinaan sekaligus memberikan kepastian dan perlindungan terhadap keberadaan sistem kekeluargaan masyarakat adat di wilayah Kampung Tua dan dengan tetap memperhatikan perasaan hukum masyarakat adat yang berlandaskan kepada jiwa rakyat (*volkgeist*) melalui adat istiadat dan kebiasaan yang telah menjadi hukum yang hidup (*the living law*) dalam masyarakat Kampung Tua dimaksud. Perlu dipahami oleh aparatur Negara yang melaksanakan segala bentuk pelayanan publik dan sistem manajemen pemerintahan terutama ditujukan kepada pemerintah Kota Batam dan semua jajaran yang terkait dalam konteks melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di Kampung Tua tersebut, bahwa keberadaan suatu hak atas tanah adalah merupakan hubungan yang abadi dan magis (bersifat ketuhanan) antara pemilik hak atas tanah itu dengan Tuhan sang pencipta.



Adanya kendala-kendala yang mempengaruhi pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia termasuk pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, yang akan dijelaskan dalam dua aspek penting yaitu mengenai “pelaksanaan hak menguasai negara”, dan politik hukum mengenai pelaksanaan dan aktualisasi “mengenai tanah masyarakat hukum adat”. Dalam pendekatan teoretis konseptual bahwa format dan konstruksi politik hukum agraria dan pertanahan khusus yang berkenaan dengan pemberian Hak Menguasai Negara oleh bangsa Indonesia sesungguhnya dalam pendekatan aksiologis mempunyai maksud dan tujuan yang baik dan hakiki. Hal itu dimaksudkan melalui Hak Menguasai Negara untuk selanjutnya Negara mempunyai kewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang berkaitan dengan fungsi hak atas itu terutama yang berhubungan dengan kebijakan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah diwajibkan harus mampu memberikan dan sekaligus membawa kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kasus-kasus dan/atau konflik sengketa tentang tanah yang muncul kepermukaan selama ini sangat didominasi karena faktor penguasaan lahan tanah yang tidak adil dan tidak seimbang bahkan ada indikasi meminggirkan hak-hak dasar rakyat bahwa negara berkewajiban untuk memberikan perlindungan kepada masyarakatnya khusus yang berkenaan dengan hak kepemilikan atas satuan bidang tanah yang telah dikuasainya secara turun-temurun. Banyak contoh sengketa dan konflik pertanahan yang dapat disajikan, satu diantaranya seperti kasus tanah yang terjadi di Mesuji Lampung, kasus tanah yang terjadi di Provinsi Riau, Papua, dan di berbagai daerah lainnya. Pada kenyataannya bahwa dari kasus-kasus pertanahan tersebut secara empiris di lapangan telah memicu terjadinya konflik horisontal⁸⁰ yang berkepanjangan.

Penulis sebenarnya terlibat aktif dalam Panitia Khusus (Pansus) guna membahas, merumuskan dan sekaligus mengesahkan dalam sidang Paripurna Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) Periode 2004-2009 dalam konteks lahirnya Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dimaksud. Pada saat itu penulis bertindak sebagai anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) di Komisi IV yang salah satu mitra kerja Komisi IV DPR-RI adalah Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia. Dalam rangka pembahasan Rancangan Undang-Undang (RUU) dimaksud,



sesungguhnya penulis telah memperjuangkan terwujudnya “norma hukum” bahwa negara harus hadir untuk memberikan perlindungan atas keberadaan hak atas tanah di wilayah pulau-pulau kecil, yang memang pada kenyataannya masyarakat yang bermukim dan bertempat tinggal di daerah pulau-pulau kecil tersebut umumnya masyarakat hukum adat dan satuan bidang tanahnya belum dilakukan pendaftaran tanah dan belum memiliki sertifikat (tanda bukti hak). Sejalan dengan hal ini dapat dijelaskan, sebenarnya dalam tataran kemauan politik (*political will*) utamanya pada tingkat pemerintahan di pusat telah mempunyai kebijakan politik hukum yang konkrit dalam konteks memberikan perlindungan dan jaminan terhadap tanah masyarakat hukum adat sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana dimaksud. Hanya dalam implementasinya di daerah dan dari hasil verifikasi penulis di lapangan amanat undang-undang dimaksud belum dilaksanakan secara sungguh-sungguh oleh pemerintah di daerah. Khusus untuk wilayah Kota Batam, memang terdapat hambatan struktural. Hal ini disebabkan untuk wilayah Kota Batam sebagian besar wilayahnya khusus mengenai status dan hak kepemilikan tanahnya dikuasai oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dengan status Hak Pengelolaan. Dengan kondisi seperti ini seberat apapun masalahnya, seharusnya pihak Pemerintah Kota Batam segera melakukan kebijakan yang konkrit dan fokus untuk melakukan koordinasi yang terintegratif dengan pihak BP Batam. Atas hasil koordinasi yang konkrit itu salah satu bentuk keluaran keputusan yang harus dihasilkan adalah dengan membentuk peraturan bersama khusus mengenai pembagian tugas pokok, fungsi dan kewenangan sekaligus mengatur tentang penetapan zona-zona dan/atau wilayah mana saja yang masuk kepada wilayah Hak Pengelolaan (HP) oleh BP Batam, dan penetapan wilayah mana saja yang masuk dan merupakan wilayah pemerintahan Kota Batam. Namun dalam hal ini penulis mengingatkan, khusus untuk wilayah di Kampung Tua penguasaan atas satuan bidang tanah masyarakatnya tidak boleh diserahkan kepada pihak BP Batam, akan tetapi wajib diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam.

Faktor kendala yang secara empiris terjadi di lapangan dan sekaligus akan dijelaskan format solusi dan/atau penyelesaian dalam konteks pelaksanaan pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat dalam perspektif pelaksanaan *Free Trade Zone* (FTZ) di Kampung Tua, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, khususnya di Kelurahan Batu



Besar. Dengan kata lain, dalam bagian ini substansi penjelasan tersebut adalah merupakan salah satu bagian penting dan bertujuan guna dan untuk menemukan format dan bentuk penyelesaian format kebijakan publik yang harus dilakukan oleh pemerintah tentunya dalam hal ini Pemerintah Kota Batam, yang berhubungan erat dengan perwujudan dan sekaligus percepatan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua tersebut, yang sasaran akhirnya dapat memberikan suatu keadaan dan suasana yang bahagia, memberikan kepastian hukum dan sekaligus dalam rangka mewujudkan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara ekonomis di wilayah Kampung Tua dimaksud.

Kendala Internal, Dalam hubungan ini Lawrence M. Friedman memberikan penegasan bahwa hukum yang telah disahkan dan telah diundangkan sesungguhnya memang harus dijalankan oleh masyarakat dengan pengutamaan untuk kepentingan umum dan sekaligus untuk mewujudkan rasa keadilan (M.Friedman, 2009) bagi seluruh masyarakat. Konstruksi pemikiran yang telah dikonstruksi pada bagian di atas adalah merupakan pendapat yang brilian yang telah diketengahkan oleh Lawrence M. Friedman, dan menurut pendapat penulis format pemikiran dan konstruksi pendapat dimaksud sangat relevan dengan konten yang dibahas dalam tulisan ini, dan penulis menambahkan khususnya yang ditujukan kepada seluruh aparatur negara yang mempunyai tugas pokok, fungsi dan kewenangan dalam hal memberikan pelayanan publik kepada masyarakat dan dalam hal ini untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di Kampung Tua tersebut harus mempunyai kemauan yang ikhlas untuk mengimplementasikan dalam tindakannya yaitu untuk melakukan revolusi mental, moral, iktikad yang baik, jujur dan ikhlas serta mempunyai kemauan yang tulus untuk membahagiakan masyarakat melalui getaran hati dan nurani serta batin dari seluruh lapisan masyarakat Kampung Tua yang selama ini memang mereka sudah sangat merindukan kehadiran negara untuk segera melakukan kegiatan pendaftaran tanah terhadap satuan bidang tanah masyarakat hukum adat di wilayah Kampung Tua dalam rangka penerbitan sertipikat (tanda bukti hak), sesuai dengan politik anggaran (Nurmadjito, 2009) yang bersumber dari uang keringat rakyat. Kendala lain secara internal adalah berkenaan dengan belum dilakukannya pembinaan kepada masyarakat Kampung Tua. Seharusnya Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) pada tingkat Kantor Kelurahan utamanya di Kantor Kelurahan Batu Besar segera membentuk



Kelompok Satuan Kerja (Satker) yang lebih fokus untuk melakukan pembinaan terhadap seluruh komponen masyarakat di Kampung Tua tersebut, dalam pendekatan aksiologis bahwa satuan bidang tanah masyarakat Kampung Tua di maksud seharusnya negara memberikan perlindungan yang seutuhnya terutama dalam upaya meneguhkan amanat Pasal 18B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan untuk hal ini pemerintah bersama wakil rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) segera mengesahkan proses pembentukan undang-undang terhadap Rancangan Undang-Undang tentang Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Adat (RUUPMA) yang sudah masuk di dalam daftar Program Legislasi Nasional (Prolegnas) DPR-RI periode 2009-2014.

Kendala Eksternal, dari hasil penelitian di lapangan kendala yang bersifat eksternal dalam konteks melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, khususnya di Kelurahan Batu Besar, menurut hasil penelitian penulis merupakan salah satu faktor kendala yang sifat dan bentuknya rumit untuk diselesaikan dalam waktu yang cepat. Faktor kendala yang sifatnya eksternal itu satu diantaranya adalah belum terlaksananya koordinasi yang konkrit, terpadu dan terintegrasi antara Pemerintah Kota Batam pada satu sisi, dengan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) pada sisi lain.

Kebijakan dan tindakan hukum sebagaimana dimaksudkan segera perlu dituntaskan, karena apabila hal itu tidak dilakukan akan menjadi faktor penghambat yang sangat dominan yang dapat mempengaruhi perlambatan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di wilayah Kampung Tua untuk dan guna mendapatkan sertipikat hak atas tanah (tanda bukti hak). Dalam pada itu tindakan hukum tersebut secara teknik operasional sangat diperlukan bagi pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dalam melakukan pengukuran hak atas tanah secara kadasteral dalam rangka melakukan pendaftaran tanah di Kampung Tua tersebut. Dalam pada itu dapat juga dijelaskan berkenaan dengan faktor kendala yang sifatnya eksternal yaitu masih kurangnya tenaga juru ukur yang profesional dari pihak Kantor Pertanahan Kota Batam. Kekurangan terhadap tenaga juru ukur tersebut menurut pendapat penulis harus segera diatasi oleh Pemerintah Pusat, karena dari sisi kebijakan politik anggaran untuk melakukan rekrutmen tenaga juru ukur dimaksud adalah merupakan kewenangan pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia di



Jakarta berdasarkan perkembangan terakhir yang diperoleh penulis, pada saat ini Presiden Republik Indonesia Joko Widodo telah merespon terhadap kekurangan juru ukur pertanahan tersebut yang telah merencanakan akan merekrut juru ukur baru sebanyak sepuluh ribu orang dengan target pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertipikat (tanda bukti hak) sebanyak lima juta bidang tanah bersertifikat secara nasional di Indonesia. Untuk mengatasi hal ini seharusnya untuk sementara pihak Pemerintah Pusat dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat melakukan kerjasama dengan berbagai Universitas dan Perguruan Tinggi lain di daerah utamanya untuk merekrut dari hasil lulusan Program Studi Teknik yang secara khusus telah menguasai seluk beluk pekerjaan pengukuran bidang tanah secara kadasteral yang berhubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah. Dan sejalan dengan ini seharusnya pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melakukan kebijakan khusus yang sifatnya *crash program*, yaitu khusus ditujukan kepada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) di Yogyakarta untuk membuka kelas khusus pendidikan kejuruan tenaga juru ukur pertanahan tingkat Diploma 3 (D3) dan/atau tingkat Strata 1 (S1) dengan meningkatkan volume dan kapasitas siswa yang akan dididik dan tentunya terhadap kegiatan ini harus didukung dengan sumber dana yang cukup memadai dengan melakukan langkah revolusi politik anggaran yang dapat diperjuangkan dan bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dalam waktu yang secepatnya.

Berdasarkan hasil verifikasi di lapangan oleh penulis bahwa sampai saat ini Peraturan Pemerintah khusus mengenai pembagian hubungan kerja antara Pemerintah Kota Batam dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) belum juga dituntaskan oleh pihak Pemerintah Pusat dalam hal ini Presiden Republik Indonesia. Sejalan dengan hal ini yaitu puncaknya pada awal bulan Mei 2016 yang lalu anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) dari Komisi VI yang salah satu mitra kerjanya Kementerian Badan Usaha Milik Negara, melakukan kunjungan kerja dengan pihak Gubernur Provinsi Kepulauan Riau beserta jajarannya, pada saat itu hadir Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Batam mengajukan interupsi kepada anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) Komisi VI dimaksud untuk mengingatkan Presiden Republik Indonesia agar segera mengeluarkan Peraturan



Pemerintah khusus yang mengatur mengenai hubungan kerja antara Pemerintah Kota Batam dan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagaimana yang telah diperintahkan dan sekaligus dimatkan dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tersebut.

Berkenaan dengan kendala lain yang sifatnya eksternal terutama untuk melakukan proses pendaftaran hak atas tanah masyarakat Kampung Tua tersebut adalah yang berkaitan dengan kewajiban pemohon untuk membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). Dalam pelaksanaannya pengenaan Uang Wajib Tahunan Otorita tersebut sangat memberatkan bagi masyarakat pemohon untuk penerbitan sertipikat hak atas tanahnya, karena masyarakat pemohon dalam konteks ini juga harus membayar pajak rutin atas Bumi dan Bangunan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap hak atas tanah yang akan dimohonkan sertipikatnya. Menurut pendapat penulis pengenaan dan/atau pembebanan Uang Wajib Tahunan Otorita dimaksud pemberlakuannya harus dilokalisir yang dasar pertimbangannya disesuaikan dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat pemohon. Dengan kata lain pengenaan UWTO dimaksud harus diklasifikasikan berdasarkan tingkat penghidupan dan kemampuan ekonomi masyarakat di Kota Batam, tidak dikenakan secara merata. Dalam pada itu berdasarkan hasil verifikasi di lapangan bahwa tingkat kemampuan ekonomi masyarakat di wilayah Kampung Tua sebagian besar masih rendah karena sumber mata pencahariannya hanya mengharapkan dari hasil tangkapan sumber daya laut sebagai nelayan. Perkembangan terakhir menunjukkan potensi sumber daya laut di wilayah pesisir Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, sudah sangat menurun sehingga mempengaruhi tingkat penghasilan nelayan masyarakat di wilayah Kampung Tua.

Perkembangan terakhir penolakan dari seluruh masyarakat dan para kaum pengusaha di Kota Batam atas pemberlakuan kenaikan tarif UWTO dimaksud yang akan berindikasi dapat menimbulkan keguncangan situasi kehidupan politik lokal di Kota Batam. Pada tanggal 27 Oktober 2016 sebanyak dua puluh delapan pengusaha besar dan yang berpengaruh di Kota Batam telah mengadakan pertemuan untuk menyusun agenda dengan satu tekad menolak kebijakan baru oleh BP Batam yang telah menaikkan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). Dalam agendanya mereka akan melaksanakan pemasangan pamflet di setiap rumah dan tempat usaha yang pada intinya



mereka menolak pembayaran UWTO tersebut. Gerakan penolakan dimaksud akan dilakukan secara besar-besaran yang ditujukan kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) pada tanggal 31 Oktober 2016 secara serentak di Kota Batam. Dalam pada itu dapat disampaikan agenda gerakan penolakan ini akan dilanjutkan penutupan seluruh tempat usaha di Batam secara serentak mulai tanggal 7-9 November 2016, sebagai aksi protes terhadap kenaikan tarif baru UWTO dimaksud. Dalam agenda aksi protes selanjutnya akan dilakukan demonstrasi besar-besaran yang ditujukan kepada pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Atas situasi dan keadaan ini menurut pendapat penulis sangat memprihatinkan, karena secara langsung hal itu akan menyulut terjadinya guncangan dan kegaduhan suasana kehidupan politik baik hal itu pada tingkat lokal di Kota Batam maupun secara nasional.

Secara langsung keadaan yang demikian juga akan mempengaruhi melambatnya pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka penerbitan sertifikat (tanda bukti hak) untuk wilayah Kota Batam pada umumnya dan secara khusus di wilayah Kampung Tua. Guna menyelesaikan hal dimaksud menurut pendapat penulis pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) melalui Pemerintah Pusat untuk segera melakukan langkah-langkah kebijakan politik praktis untuk menemukan bentuk penyelesaian secara konstruktif dan komprehensif dengan mengedepankan perintah dan amanat sebagaimana telah ditegaskan dalam Konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 perintah dan amanat sebagaimana telah ditegaskan dalam konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya Pasal 1 ayat (2) dan (3), Pasal 23 ayat (2) dan Pasal 33 yang harus dijadikan dasar hukum. Dalam hal ini perlu diingatkan oleh penulis secara paradigmatis konstitusional (*constitutional of paradigm*), bahwa sesuai dengan amanat Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dimaksud telah memberikan amanat dan perintah yang tegas bahwa “segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang”.

D. Penutup

Pengaturan hukum mengenai pendaftaran tanah dalam perspektif *FTZ* di Kampung Tua, Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, karena sebagian hak atas tanah di wilayah tersebut masih



berstatus Hak Pengelolaan yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Pendaftaran tanah belum dilaksanakan berdasarkan hukum positif yang ada, serta adanya faktor penghambat lainnya yaitu akibat penerapan kebijakan Otonomi Daerah dan kebijakan FTZ di Kota Batam serta minimnya dukungan politik anggaran.

Daftar Pustaka

- A.P. Parlindungan. (1994). *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Andi Hamzah, dkk. (2000). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rhineka Cipta.
- Atmasasmita, R. (2012). *Teori Hukum Integratif, Rokonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- B. Arief Sidharta. (2002). *Hukum dan Logika*. Bandung: Alumni.
- Bentham, J. (2006). *Teori Perundang Undangan, Prinsip-prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*. Bandung: Nuansa.
- E. Sumaryono. (2002). *Etika Hukum, Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas*. Yogyakarta: Kanisius.
- Elfindri, J. R. (2009). *Manajemen Pembangunan Kepulauan*. Yogyakarta: Baduose Media.
- Erwiningsih, W. (2000). Aktualisasi Hukum Agraria Guna Menunjang Otonomi Daerah. *Ius Quia Iustum*, 7(13), 2000.
- Herman Rajagukguk. (2006). *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi 1,2 dan 3*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Idham. (2005). *Kebijakan Hukum Pertanahan Anti Wong Cilik, Analisis Peraturan Presiden No. 36/2005*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- J. Kartni Soedjendro. (2001). *Tafsir Sosial Hukum PPAT – Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Jimly Asshiddiqie. (2010). *Konstitusi & Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- M.Friedman, L. (2009). *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*. Jakarta: Nusa Media.
- Nurmadjito. (2009). *Refleksi Hukum Birokrasi*. Jak: Indonesiasatu Publisher.
- Samuel P. Huntington. (2002). *Bentuan Antar Peradaban dan Masa Depan Politik Dunia*. Yogyakarta: Qalam.
- Soejendro, J. K. (2001). *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Solihin, D. (2002). *Kamus Istilah Otonomi Daerah*. Jakarta: Institute for SME Empowerment.
- Sudargo Gautama. (1990). *tafsiran undang undang pokok agraria*. Citra Aditya Bakti: Citra Aditya Bakti.
- Syamsul Arifin. (2011). *Hukum Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Indonesia*. Medan: Sofmedia.
- Zain, B. (2001). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.