

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang pengelolaan dan pemanfaatan pulau-pulunya menjadi suatu tantangan tersendiri bagi Pemerintah. Salah satu pulau yang mengalami pengembangan sebagai suatu kawasan industri adalah pulau Batam. Pulau Batam merupakan salah satu pulau yang berada di Provinsi Kepulauan Riau, yang kota terbesarnya adalah Kota Batam. Wilayah perkotaan Batam meliputi Batam, Pulau Rempang, Pulau Galang, dan pulau-pulau kecil lainnya yang dihubungkan oleh sebuah jembatan Barelang.¹

Pulau Batam memiliki lokasi yang strategis karena berada pada lajur pelayaran internasional. Lokasi yang strategis inilah yang menjadi daya tarik Kota Batam untuk penanam modal asing untuk melakukan investasi di kota Batam. Dengan keistimewaan tersebut, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Wilayah Industri Pulau Batam (“Keppres No. 41 Tahun 1973”) untuk melaksanakan dan mengembangkan daerah industri Pulau Batam. Melalui Keputusan Presiden tersebut, dalam Pasal 1 disebutkan bahwa pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga Pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam, dimana Otorita Batam diberikan wewenang untuk merencanakan, menggunakan, dan menyerahkan sebagian tanah kepada pihak ketiga. Untuk penguasaan tanah, berdasarkan Pasal 6 ayat 2 Keppres No. 41 Tahun 1973, menetapkan bahwa seluruh areal yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam.

¹ Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kota Batam, “Sejarah Batam”. https://jdih.batam.go.id/?page_id=500, diakses pada 19 sept 2023, hal. 1.

Keberadaan Otorita Batam melalui Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (“PP No. 46 Tahun 2007”) digantikan dengan Badan Pengusahaan Batam. Badan Pengusahaan Batam (“BP Batam”) dipercaya oleh Pemerintah Pusat dan diberi wewenang sebagai alat penyelenggara Pemerintah khususnya di bidang ekonomi untuk mengembangkan Pulau Batam. Pasal 1 PP No. 46 Tahun 2007 menetapkan bahwa kawasan Batam sebagai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas untuk jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun, yang meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Garang Baru. Berdasarkan Pasal 4 PP No. 46 Tahun 2007, Hak Pengelolaan yang sebelumnya dikuasai oleh Otorita Batam pun beralih kepada BP Batam.

Dalam rangka melaksanakan pengembangan Batam, maka dibangun berbagai infrastruktur modern yang berstandar internasional yang diharapkan mampu bersaing dengan kawasan serupa di Asia Pasifik.² Salah satu proyek pembangunan untuk sektor pariwisata adalah Proyek Rempang Eco City yang belakangan ini menuai konflik pertanahan. Proyek Rempang Eco City ini termasuk ke dalam Proyek Strategis Nasional melalui Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2003 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian RI tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional. BP Batam dalam proyek ini bekerjasama dengan pihak swasta yaitu PT Makmur Elok Graha. Berdasarkan situs BP Rempang, Rempang Eco-City akan didirikan di lahan seluas 7.572 ha (tujuh ribu lima ratus tujuh puluh dua hektar) atau sekitar 45,89% (empat puluh lima koma delapan puluh sembilan persen) dari total luas Pulau Rempang.³

² Ibid.

³ Tim Solidaritas Nasional untuk Rempang, “Keadilan Timbang di Pulau Rempang: Temuan Awal Investigasi atas Peristiwa Kekerasan dan Dugaan Pelanggaran HAM 7 September 2023 di Pulau Rempang”, Jakarta, September 2023, hal. 3.

Pada 7 September 2023, bentrokan terjadi antara warga Pulau Rempang dengan petugas gabungan dari TNI, Polri, Ditpam Badan Pengusahaan, dan Satpol PP. Bentrokan terjadi dikarenakan adanya rencana penggusuran rumah warga atau relokasi. BP Batam akan memprioritaskan merelokasi 4 (empat) perkampungan adat di Rempang, ke Dapur 3 Sijantung.⁴ Sebenarnya di satu pihak, Proyek Rempang Eco City ini menjanjikan pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan pembangunan untuk kesejahteraan rakyat. Namun di lain pihak, warga tak menentang pembangunan, tetapi tidak bersedia apabila di relokasi dan mempertahankan tanah yang sudah dihuninya turun-temurun. Pulau Rempang telah dihuni masyarakat adat Melayu dengan dinamakan Kampung Tua, yang telah ada sejak sebelum BP Batam mulai membangun Kota Batam tahun 1971.⁵

Masyarakat Pulau Rempang mengaku telah menempati tanah ulayat mereka sejak tahun 1843, jauh sebelum Batam menjadi kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas pada tahun 1971.⁶ Tanah ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah masyarakat adat disebut dengan Hak Ulayat.⁷ Menurut Budi Harsono, Hak Ulayat adalah “serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.”⁸ Dalam hukum tanah Nasional, Hak Ulayat diakui dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

⁴ Tim CNN Indonesia, “Deret Fakta Proyek Rempang Eco City Versi Pemerintah”, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230914113813-92-998956/deret-fakta-proyek-rempang-eco-city-versi-pemerintah>, diakses pada 19 September 2023, hal. 1.

⁵ Muhammad Rafi, “Proyek Rempang Eco City: Ancaman Terhadap Tanah Leluhur dan Pesisir”, <https://kumparan.com/muhammad-rafi-1903111776/proyek-rempang-eco-city-ancaman-terhadap-tanah-leluhur-dan-pesisir-219fRrX5XoZ/full>, diakses pada 19 September 2023, hal.1.

⁶ Rasyiqi, “Pulau Rempang: Tanah Ulayat yang Dipertaruhkan untuk Eco City”, <https://jurnalfaktual.id/news-opinion/nasional/pulau-rempang-tanah-ulayat-yang-dipertaruhkan-untuk-eco-city/>, diakses pada 10 Oktober 2023.

⁷ Mutiara Putri Artha, “Tanah Ulayat”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tanah-ulayat-cl6522/>, diakses pada 10 Oktober 2023.

⁸ Budi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”, (*Jakarta: Universitas Trisakti, 2019*), hal. 185.

Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) dengan 2 (dua) syarat, yaitu mengenai “eksistensinya” dan mengenai “pelaksanaannya”. Pengakuan ini diatur dalam Pasal 3 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut:⁹

“... hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, ...”

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut, Hak Ulayat diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada.

BP Batam menjelaskan bahwa sekitar 17.000 hektar tanah di Pulau Rempang, hanya 7.572 yang akan dikelola oleh PT MEG. Dari lahan tersebut, 600 hektar sedang dalam proses pengajuan permohonan Hak Pengelolaan atas nama BP Batam.¹⁰ BP Batam menyebutkan bahwa 17.000 hektar di Pulau Rempang merupakan kawasan hutan, namun klaim ini tumpang tindih dengan fakta bahwa adanya tanah warga 16 Kampung Tua yang pemilikannya didasarkan pada penguasaan fisik tetapi tanpa alat bukti hak. Kampung Tua sudah merupakan tanah ulayat dari warga karena mereka sudah bermukim jauh sebelum Indonesia merdeka. Namun sayangnya, masih banyak warga yang belum memiliki sertifikat kepemilikan tanah, dimana seharusnya Kementerian ATR/BPN sudah memberikan legalitas tanah itu kepada masyarakat sejak lama, karena warga telah menempati lahan tersebut sejak tahun 1834.¹¹

Berdasarkan UUPA, sebenarnya tidak memerintahkan Hak Ulayat untuk didaftarkan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PP

⁹ Indonesia, *UU No. 5 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 3.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Tim CNN Indonesia, “Walhi Respons Menteri Hadi Sebut Warga Rempang Tak Punya Sertifikat”, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20230915071336-12-999280/walhi-respons-menteri-hadi-sebut-warga-rempang-tak-punya-sertifikat> , diakses 21 September 2023, hal. 1.

Pendaftaran Tanah”), Hak Ulayat tidak dimasukkan ke dalam golongan objek pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Untuk melindungi masyarakat hukum adat yang masih mempunyai tanah ulayat, tidak mungkin dilakukan dengan hanya mendaftarkan tanah yang bersangkutan. Cara melindunginya adalah dengan dilaksanakan dan diterapkannya asas-asas dan ketentuan hukum yang diatur dalam UUPA, secara murni dan konsekuen.¹²

Untuk pensertifikatan tanah HPL, salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah bahwa status tanah yang dimohon adalah *clean and clear* yang artinya bebas dari penguasaan pihak lain. Jika tanah tersebut masih dikuasai secara fisik oleh warga, maka HPL tidak dapat diterbitkan. Namun sampai sekarang, sertifikat HPL yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN kepada BP Batam untuk mengelola Pulau Rempang tidak dapat dibuktikan.¹³ Berdasarkan Surat Keputusan No. 105/HR/III/2004 yang diterbitkan Wali kota Batam pada

¹² Budi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2019), hal. 194.

¹³ Raden Ariyo Wicaksono, “130 Organisasi Masyarakat Sipil: PSN Rempang Eco-City Bermasalah”, <https://betahita.id/news/detail/9233/130-organisasi-masyarakat-sipil-psn-rempang-eco-city-bermasalah.html?v=1694655287> , diakses 21 September 2023, hal. 1.

tanggal 23 Maret 2004, menyebutkan bahwa Kampung Tua tidak direkomendasikan menjadi bagian dari HPL Otorita Batam.¹⁴

Hal inilah yang menjadi permasalahan terkait dengan kepastian kepemilikan lahan di Pulau Rempang tersebut. Kepastian hukum mengenai status tanah ini perlu diperhatikan agar tidak terjadi saling klaim atas tanah yang belum jelas status kepemilikannya. Sehingga menjadi dasar bagi Penulis untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum terhadap tanah ulayat warga Kampung Tua akibat adanya pembangunan Proyek Rempang Eco City ini dan bagaimana kepastian hukum terkait dengan kepemilikan lahan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian baru dan belum dikaji sebelumnya. Penelitian terdahulu ada yang mengangkat topik mengenai hak ulayat secara umum maupun khusus untuk di suatu daerah tertentu.

Contohnya penelitian yang dilakukan oleh Hayatul Ismi, dengan judul “Pengakuan dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Adat atas Tanah Ulayat dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional” yang terbit di Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3, No. 1 Tahun 2012. Penelitian ini mengangkat permasalahan mengenai perlindungan terhadap hak masyarakat adat secara nasional maupun internasional, serta kedudukan hak ulayat dalam hukum Indonesia dalam rangka pembaharuan hukum Nasional. Sehingga penelitian ini lebih menitikberatkan kepada kedudukan hak ulayat. Kemudian, penelitian yang membahas mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah ulayat dilakukan oleh Eliana yang diterbitkan dalam Jurnal Pamulang Law Review, Vol. 2, Issue 2, November 2019. Namun penelitian ini dilakukan terhadap tanah ulayat kaum adat Baduy, sehingga penelitian ini berjudul “Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Ulayat Kaum Baduy”.

¹⁴ Tjahjo Arianto, Asih Retno Dewi, dan Harvini Wulansari, “Menata Pendaftaran Tanah Kota Batam Untuk Penyelesaian Permasalahan Penguasaan Tanah Kampung Tua yang Menjamin Kepastian Hukum dan Keadilan”, Laporan Penelitian Sistematis, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2016, hal. 4.

Penelitian serupa yang sudah dilakukan terkait dengan Pembangunan Rempang Eco City dilakukan oleh Emi Triani, Nabila Fahira Nasution, dan Andi Nisa Magello yang berjudul “Kedudukan Hak Atas Tanah Masyarakat Adat di Pulau Rempang dalam Pembangunan Rempang Eco City” yang diterbitkan di Jurnal Kajian Agraria dan Kedaulatan Pangan, Vol. 2 Tahun 2023. Penelitian ini lebih menitikberatkan pada permasalahan kedudukan tanah masyarakat di Pulau Rempang dan dampak dari relokasi yang terjadi. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Penulis, yang menitikberatkan pada permasalahan perlindungan hukum terhadap hak ulayat dan kepastian hukum hak atas tanah nya. Dengan demikian, judul penelitian tesis ini adalah “Pembebasan Tanah Ulayat Masyarakat Kampung Tua Pulau Rempang Untuk Pembangunan Proyek Rempang Eco City”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap tanah ulayat Kampung Tua akibat pembangunan Proyek Rempang Eco City di Batam?
2. Bagaimana kepastian hukum kepemilikan tanah di Pulau Rempang akibat adanya pembangunan Proyek Rempang Eco City?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum.

Tujuan umum dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat pembangunan Proyek Rempang Eco City terhadap tanah ulayat masyarakat Pulau Rempang.

2. Tujuan Khusus.

- a. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap tanah ulayat Kampung Tua akibat pembangunan Proyek Rempang Eco City di Batam.
- b. Untuk menganalisis kepastian hukum kepemilikan tanah di Pulau Rempang akibat adanya pembangunan Proyek Rempang Eco City.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya mengenai perlindungan terhadap hak ulayat masyarakat adat dan kepastian pendaftaran tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah untuk memprioritaskan kepastian hukum pendaftaran tanah terutama tanah-tanah ulayat, untuk meminimalisir adanya konflik pertanahan di masa yang akan datang.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan latar belakang yang mengemukakan permasalahan yang tampak dari adanya pembangunan Proyek Rempang Eco City di Pulau Rempang, Batam. Dari latar belakang tersebut, dijabarkan permasalahan yang kemudian diuraikan dalam rumusan masalah. Selain latar belakang dan rumusan masalah, diuraikan pula mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan teori-teori yang berhubungan dengan tanah ulayat dan mengenai pendaftaran tanah yang ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan-peraturan khusus lain yang berkaitan.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini terdiri dari jenis penelitian, jenis data yang digunakan, teknik pengumpulan data, dan jenis pendekatan penelitian yang merupakan metodologi untuk menyusun penelitian ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini memaparkan analisis terhadap pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah yaitu mengenai perlindungan hukum terhadap tanah ulayat Kampung Tua akibat pembangunan Proyek Rempang Eco City di Batam dan kepastian hukum kepemilikan tanah di Pulau Rempang akibat adanya pembangunan Proyek Rempang Eco City.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini diuraikan kesimpulan dari analisis penulis yang diuraikan dalam bab sebelumnya dan menguraikan saran dari penulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

