

**REKONSTRUKSI REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK
RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
KOTA BATAM BERBASIS NILAI KEADILAN**

DISERTASI

**Untuk memperoleh gelar Doktor dalam Bidang Ilmu Hukum
Pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)**

**DISUSUN OLEH :
FUJI KADRIAH ZULAIKA
NIM: 10302100200**



**PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**REKONSTRUKSI REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH
HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM
BERBASIS NILAI KEADILAN**

Oleh

FUJI KADRIAH ZULAIKA

NIM. 10302100200

DISERTASI

Untuk Memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Doktor dalam ilmu hukum ini.
Telah disetujui oleh Promotor dan Co Promotor pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini
Semarang, 04 Juni 2024

PROMOTOR

Prof. Dr. H. Gunarto S.H.,S.E., Akt., M.Hum
NIDN. 605036205

CO PROMOTOR



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum
NIDN. 0621057002

CO-PROMOTOR



Dr. Lathifah Hanim, SH, M.Hum, M.Kn
NIDN. 0621027401

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, Mei 2024

Yang Membuat Pernyataan



FUJI KADRIAH ZULAIKA

NIM : 10302100200

ABSTRAK

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 menjadi landasan kewenangan BP (Badan Pengusahaan) Batam dalam pengelolaan hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, tanpa membedakan tanah untuk kawasan rumah hunian dengan kawasan industri, sehingga tidak memberikan rasa keadilan bagi pemilik rumah hunian yang tidak dapat memiliki hak milik dan hanya diberikan hak guna bangunan selama 30 tahun.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menemukan regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam belum berbasis nilai keadilan. Untuk menganalisis dan menemukan kelemahan-kelemahan regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam saat ini. Dan untuk menemukan rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan *socio-legal research*. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Selain itu juga menggunakan dokumen perbandingan hukum negara lain (*comparative approach*). Kerangka Teori yang digunakan yaitu teori keadilan Pancasila, teori sistem hukum, dan teori hukum progresif.

Hasil penelitian menemukan bahwa: (1) regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam belum berbasis nilai keadilan karena adanya ketidakseimbangan akses terhadap tanah, ketidakpastian hukum, dan kurangnya perlindungan terhadap hak-hak pemilik rumah hunian. Regulasi yang ada lebih memprioritaskan kepentingan ekonomi dan investasi, mengakibatkan pengabaian terhadap kebutuhan sosial dan hak-hak dasar masyarakat lokal. (2) Kelemahan regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam saat ini terletak pada substansi hukum yang tidak adil, struktur hukum yang fragmentaris, dan budaya hukum yang tidak mendukung kepatuhan. Secara substansi, regulasi lebih memprioritaskan kepentingan industri dan investasi, mengabaikan hak-hak pemilik rumah hunian dengan hanya memberikan hak guna bangunan yang harus diperpanjang setiap 30 tahun, tanpa opsi kepemilikan yang lebih permanen. Struktur hukum yang ada juga tidak konsisten, dengan perubahan regulasi yang sering dan tumpang tindih, menciptakan kebingungan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Selain itu, budaya hukum yang berkembang di Batam menunjukkan rendahnya tingkat transparansi dan partisipasi publik dalam proses pengambilan keputusan, serta tingginya potensi korupsi dalam administrasi tanah. (3) Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan dilakukan dengan merekonstruksi Pasal 4 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 untuk mengembalikan pengelolaan tanah rumah hunian kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar mempermudah pengurusan hak milik, serta memastikan bahwa tanah untuk hunian dapat diberikan dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai dengan prosedur yang lebih sederhana dan transparan. Rekonstruksi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, memperkuat hak-hak pemilik rumah hunian, dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial, sehingga regulasi lebih mencerminkan nilai-nilai keadilan yang diamanatkan oleh Pancasila dan UUD 1945.

Disarankan kepada Pemerintah dan DPR untuk merevisi dan memperbarui regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam untuk memastikan keadilan bagi pemilik rumah hunian. Pemerintah perlu memperjelas substansi hukum, menyederhanakan struktur hukum, serta meningkatkan transparansi dan partisipasi publik. BP Batam harus melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk masyarakat lokal, dalam proses perumusan kebijakan.

Kata Kunci: *Rekonstruksi, Hak Atas Tanah Kawasan Perdagangan Bebas, Keadilan*

ABSTRACT

Article 4 of Law Number 44 of 2007 is the basis for BP (Badan Usaha) Batam's authority in managing land rights in the Free Trade Zone and Free Port, without distinguishing land for residential areas from industrial estates, so as not to provide a sense of justice for residential house owners who cannot have property rights and are only given building use rights for 30 years.

This study aims to analyze and find that the regulation of land rights of residential house owners in the Batam City free trade area has not been based on the value of justice. To analyze and find weaknesses in the regulation of land rights of residential home owners in the free trade area of Batam City today. And to find a reconstruction of land rights regulations for residential homeowners in the Batam City free trade area based on the value of justice.

This research also uses a socio-legal research approach. The types of data used are primary data and secondary data. In addition, it also uses documents comparing laws of other countries (comparative approach). The theoretical framework used is the theory of justice Pancasila, the theory of the legal system, and the theory of progressive law.

The results of the study found that: (1) the regulation of land rights of residential house owners in the Batam City Free Trade Zone has not been based on justice values due to imbalances in access to land, legal uncertainty, and lack of protection for the rights of residential house owners. Existing regulations prioritize economic and investment interests, resulting in neglect of the social needs and basic rights of local communities. (2) The weakness of the regulation of land rights of residential house owners in the Batam City Free Trade Area currently lies in the unfair substance of the law, fragmentary legal structure, and legal culture that does not support compliance. In substance, regulation prioritizes industrial and investment interests, ignoring the rights of residential homeowners by only granting building use rights that must be renewed every 30 years, without a more permanent ownership option. The existing legal structure is also inconsistent, with frequent and overlapping regulatory changes, creating legal confusion and uncertainty for society. In addition, the growing legal culture in Batam shows a low level of transparency and public participation in the decision-making process, as well as a high potential for corruption in land administration. (3) The reconstruction of land rights regulations for residential house owners in the Batam City Free Trade Zone based on the value of justice is carried out by reconstructing Article 4 of Law Number 44 of 2007 and Article 4 of Government Regulation Number 46 of 2007 to return the management of residential house land to the National Land Agency (BPN) in order to facilitate the management of property rights, and ensure that land for occupancy can be given in the form of property rights, Right to use building, or right of use with simpler and more transparent procedures. This reconstruction aims to provide legal certainty, strengthen the rights of residential house owners, and create a balance between economic and social interests, so that regulations better reflect the values of justice mandated by Pancasila and the 1945 Constitution.

It is recommended to the Government and Parliament to revise and update land rights regulations in the Batam City Free Trade Zone to ensure fairness for residential home owners. The government needs to clarify the substance of the law, simplify the legal structure, and increase transparency and public participation. BP Batam must involve various stakeholders, including local communities, in the policy formulation process.

Keywords: Reconstruction, Free Trade Area Land Rights, Justice

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh.

Alhamdulillah puji dan syukur kepada Allah SWT, atas segala karunia-Nya, rahmat dan hidayah-Nya sehingga disertasi ini dapat penulis selesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah berjuang di jalan Allah.

Selama proses menyelesaikan disertasi yang berjudul “REKONSTRUKSI REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM BERBASIS NILAI KEADILAN”, banyak pihak yang telah senantiasa membantu penulis dalam penyelesaian karya ilmiah yang menjadi syarat utama mendapatkan gelar Doktor Ilmu Hukum. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Agung (UNISSULA) Semarang, dan juga selaku Promotor yang selalu mendukung dan memberi semangat bagi penulis.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang dan juga selaku Co. Promotor yang selalu mendukung dan memberi semangat bagi penulis.

4. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H.,M.Hum,M.Kn. selaku Sekretaris Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) yang juga senantiasa mendukung dan memberi semangat bagi penulis untuk segera menyelesaikan studi.
5. Bapak/Ibu seluruh dosen dan staf yang telah memberikan bantuan berupa kesempatan/waktu, sarana dan prasarana kepada penulis untuk menimba ilmu Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Ibu dan Bapak Dosen Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang atas ilmu yang diajarkan dan bimbingan serta arahan yang diberikan selama mengikuti perkuliahan. Semoga segala keikhlasan hati diberikan balasan yang terbaik dari Allah SWT.
7. Segenap Civitas Akademika Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang dengan semangat kebersamaannya telah membantu penulis dalam mengikuti perkuliahan dan menyusun disertasi ini.
8. Teman-teman seprofesi, teman-teman seangkatan belajar di Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
9. Terima kasih secara terdalam penulis sampaikan utamanya kepada Keluarga kecilku mulai dari ananda Kalif-Alen dan Nadeea tersayang yang sudah luarbiasa menyemangati dan support digital solution di setiap presentasi dan terkhusus kepada Patria Garnifa, Suami tercinta dalam memberikan

motivasi, materi dan wawasan yang multi dimensi dalam membantu membedah ide saya dan mengexplore pikiran saya untuk diartikulasikan dan dipaparkan dalam karya disertasi ini sesuai pemikiran saya, Serta meluangkan waktu kerjanya yang padat demi mendukung penulis menempuh studi Doktorat ini.

Disertasi ini merangkum kajian hukum mengenai vacuumnya Hak dasar kepemilikan rumah bagi warga Batam, yang nyata dilihat, didengar, dialami , dihadapi dan dikaji penulis selama 25 tahun berpraktisi sebagai advokat, akademisi, legal, Notaris & PPAT didunia perbankan dan pertanahan Kota Batam dan Kepulauan Riau. Dalam perjalanan dimana Penulis telah melalui proses partisipasi, koordinasi, kolaborasi, konfrontasi, audiensi dengan para pemangku jabatan otoritas terkait seperti BPN, BP Batam, Pemko, DPRD, Kementerian ATR/BPN dari berbagai periode. Dinamika amandemen regulasi Rumah hunian yang tidak konsisten menunjukkan bahwa UU/PP yang ada tidak lah cukup adaptif untuk mengimbangi perkembangan kebutuhan ekonomi, dan sosial semua elemen kota Batam. Dimana ini mendorong penulis untuk mengambil studi doktorat untuk meneliti, mengupas dan menawarkan solusi yang juga menampung sisi keadilan bagi Warga Batam

Akhirnya Penulis mengharapkan semoga disertasi ini memberikan manfaat yang sebenarnya dan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan dan referensi hukum di masa sekarang maupun yang akan datang bagi Pemerintah dan para pemangku jabatan. Dan utamanya dapat menawarkan gagasan yang faktual dalam merubah paradigma pembuat kebijakan, memperbaiki kultur kerja pelaksana

perundangan dan menyadarkan para pemegang birokrasi pemerintahan akan makna keberpihakan pada masyarakat umum dan keadilan hakiki adalah wujud empati tertinggi yang belum dirasakan masyarakat pada umumnya. Semoga Allah Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan perlindungan kepada kita semua yang berusaha mewujudkan masyarakat Indonesia adil makmur dan sejahtera

Wassalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh.

Semarang, 31 Mei 2024

Penulis

FUJIKADRIAH ZULAIKA

NIM. 10302100200



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian.....	17
D. Kegunaan Penelitian	17
1. Kegunaan Teoritis	17
2. Kegunaan Praktis.....	18
E. Kerangka Konseptual	20
1. Rekonstruksi	20
2. Regulasi	20
3. Hak Atas Tanah	20
4. Rumah Hunian.....	21
5. Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.....	21
7. Keadilan.....	21
F. Kerangka Teoretik	21
1. <i>Grand Theory</i> : Teori Keadilan	25
2. <i>Middle Theory</i> : Teori Sistem Hukum.....	29
3. <i>Applied Theory</i> : Teori Hukum Progresif.....	34
G. Kerangka Pemikiran	40
H. Metode Penelitian.....	41
1. Paradigma Penelitian	41
2. Jenis Penelitian	44
3. Pendekatan Penelitian.....	44
4. Sumber Data	45
5. Teknik Pengumpulan Data	47
6. Metode Analisis Data	49
I. Orisinalitas Penelitian	49
J. Sistematika Penulisan	54
BAB II :TINJAUAN PUSTAKA.....	56
A. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah	56
B. Pengaturan dan Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah	70
C. Kajian Hukum Islam terhadap Pengelolaan Hak Atas Tanah	89
D. Sejarah Pembentukan Kota Batam	91
E. Kerangka Hukum Hak Atas Tanah di Kota Batam	98
BAB III :REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM BELUM BERNILAI KEADILAN	110

A.	Sejarah Terbentuknya Regulasi Hak Atas Tanah di Indonesia	110
B.	Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Tingkat Pusat	117
C.	Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam	127
D.	Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Belum Bernilai Keadilan	138

BAB IV : KELEMAHAN REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM PADA SAAT INI.....	148
A. Kelemahan Substansi Hukum.....	148
B. Kelemahan Struktur Hukum.....	157
C. Kelemahan Budaya Hukum.....	165

BAB V : REKONSTRUKSI REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM BERBASIS NILAI KEADILAN	175
A. Studi Perbandingan Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas di Berbagai Negara .	175
B. Konsep Nilai Keadilan Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Dalam Perspektif Hukum Islam.....	195
C. Konsep Nilai-Nilai Keadilan Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Menurut Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945	207
D. Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Berbasis Nilai Keadilan	224

BAB VI : PENUTUP.....	244
A. Kesimpulan	244
B. Saran.....	246
C. Implikasi Kajian Disertasi.....	247

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Kota Batam, sebagai salah satu kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas di Indonesia, memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional dan internasional. Pertumbuhan ekonomi yang pesat di kawasan ini telah mendorong peningkatan pembangunan infrastruktur dan properti, termasuk rumah hunian. Namun, pertumbuhan tersebut juga membawa dampak pada aspek regulasi hak atas tanah, terutama bagi pemilik rumah hunian lokal yang menghadapi ketidakpastian hukum dan potensi konflik lahan.

Kewenangan Negara dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia secara eksplisit diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Dalam konteks ini, Negara memiliki peran sebagai pengelola sumber daya alam, termasuk tanah, yang berwenang untuk menetapkan kebijakan dan regulasi yang mengatur pemanfaatan tanah. Kewenangan ini mencakup pengaturan hak atas tanah, pemberian izin penggunaan tanah, hingga redistribusi tanah untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Kewenangan pengelolaan tanah oleh Negara ini bertujuan untuk mencegah dominasi tanah oleh sekelompok

¹ Erwiningsih Winahyu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, cet.1, Jakarta, 2009, hlm. 36

orang atau entitas tertentu yang dapat mengakibatkan ketidakadilan sosial.

Lebih lanjut, dalam implementasinya, kewenangan Negara dalam pengelolaan hak atas tanah diwujudkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang bertujuan untuk mengatur dan mengendalikan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan prinsip keadilan sosial. Hal ini termasuk pemberian hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, yang semuanya diatur dalam kerangka untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat luas, tidak hanya untuk kepentingan ekonomi tetapi juga untuk kepentingan sosial dan lingkungan.²

Negara juga berperan dalam menyelesaikan konflik tanah, redistribusi tanah untuk reforma agraria, dan pengelolaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan yang bertujuan untuk kesejahteraan umum. Melalui kewenangan ini, Negara diharapkan dapat memastikan bahwa hak atas tanah dikelola dengan adil dan berkelanjutan, sejalan dengan mandat konstitusi.

Hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang paling luas dan paling kuat diakui dalam sistem hukum tanah di Indonesia. Hak milik memberikan kekuasaan penuh kepada pemegangnya atas tanah tersebut, termasuk hak untuk mengusahakan, memanfaatkan, dan mendapatkan manfaat dari tanah, serta hak untuk menjual, menghibahkan, atau mewariskannya.

Hak milik atas tanah dijamin keberadaannya oleh negara, dengan ketentuan bahwa pemilik harus mematuhi regulasi dan kebijakan yang berlaku, yang

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 49

bertujuan untuk memastikan pemanfaatan tanah yang berkelanjutan dan adil. Konsep hak milik ini bersumber dari prinsip-prinsip hukum adat yang diakui dan diperkuat oleh perundang-undangan nasional, mencerminkan pengakuan atas hak individu terhadap tanah sambil mempertimbangkan kepentingan umum.³

Pengaturan hukum terhadap hak milik atas tanah di Indonesia secara spesifik diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA ini merupakan landasan hukum yang mengatur seluruh aspek penggunaan tanah di Indonesia, termasuk pemberian, pemindahan, dan pemutusan hak milik atas tanah. UUPA mengakui hak milik sebagai hak yang paling tinggi atas tanah, dengan memberikan kebebasan kepada pemilik untuk memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

UUPA juga menetapkan batasan-batasan tertentu dalam pemanfaatan hak milik, seperti kewajiban untuk tidak merugikan kepentingan umum, mematuhi peraturan zonasi, dan kewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, guna mencegah spekulasi tanah dan penggunaan tanah yang tidak produktif. Selain itu, pengaturan hukum terhadap hak milik atas tanah juga mencakup perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah dari intervensi ilegal atau pengambilalihan tanah tanpa proses hukum yang sah.

Negara memiliki kewajiban untuk melindungi hak milik individu dan mencegah konflik tanah dengan menyediakan sistem registrasi tanah yang efektif, yang bertujuan untuk memastikan kejelasan status hukum tanah dan menghindari sengketa kepemilikan. Sistem registrasi tanah ini tidak hanya berfungsi sebagai alat

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm. 26

bukti kepemilikan yang sah tetapi juga sebagai dasar untuk transaksi tanah, memudahkan pemilik dalam mengelola hak miliknya. Melalui kerangka hukum ini, diharapkan hak milik atas tanah dapat memberikan kepastian hukum dan kontribusi terhadap pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan.⁴

Pasal yang mengatur tentang hak milik atas tanah bagi rumah hunian dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu Pasal 20 dan Pasal 21. Berikut uraian Pasal 20 menyebutkan bahwa:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, yang menekankan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Pasal ini memberikan kerangka bagi hak milik yang meliputi hak untuk mengusahakan, memanfaatkan, dan mendapatkan manfaat dari tanah tersebut. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, memberikan fleksibilitas dalam penguasaan tanah di bawah kerangka hukum yang diatur.

Pasal 21 menyebutkan bahwa:

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai

⁴ *Ibid*, hlm. 27

hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga- negara asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 21 menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Ini termasuk ketentuan khusus bagi badan hukum yang diizinkan memiliki hak milik dan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Pasal ini juga menyebutkan tentang orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan atau perkawinan dan harus melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun. Pasal ini penting dalam konteks pemilik rumah hunian, mengingat bahwa hak milik atas tanah merupakan dasar hukum untuk kepemilikan properti di Indonesia.

Dengan demikian, kedua pasal ini secara langsung memberikan kerangka hukum bagi individu dan badan hukum dalam memiliki dan memanfaatkan tanah, termasuk untuk keperluan rumah hunian, dengan syarat memenuhi kriteria kewarganegaraan dan penggunaan tanah yang sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan sosial dan kepentingan nasional sebagaimana ditetapkan dalam UUPA.

Namun berbeda dengan daerah lain di Indonesia, pengelolaan hak atas tanah di Kota Batam diatur oleh Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang Menjadi Undang-Undang (Selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam). Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam menyediakan kerangka hukum khusus untuk pengelolaan dan eksploitasi tanah di Kota Batam, yang dikenal sebagai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas.

Peraturan ini dimaksudkan untuk mendukung perkembangan ekonomi dan industri di Batam, dengan memberikan insentif dan kemudahan bagi investasi serta aktivitas ekonomi lainnya. Dengan status khusus ini, pengelolaan tanah di Batam memiliki karakteristik yang berbeda dari daerah lain di Indonesia, khususnya dalam hal pemberian hak atas tanah, yang dirancang untuk memudahkan investasi dan pengembangan infrastruktur oleh investor domestik dan asing.

Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam memberikan otoritas kepada Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengembangan kawasan. BP Batam memiliki wewenang untuk mengatur penggunaan dan alokasi tanah, termasuk pemberian hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah kepada investor atau pengguna lainnya. Sistem pengelolaan tanah ini dirancang untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah di kawasan perdagangan

bebas dan pelabuhan bebas Batam dapat dilakukan dengan efisien dan efektif, sejalan dengan tujuan pembangunan ekonomi dan sosial di kawasan tersebut.⁵

Dalam praktiknya, pengaturan ini memfasilitasi proses investasi dengan menyederhanakan perizinan dan prosedur pendaftaran tanah, sekaligus memastikan penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana tata ruang dan pengembangan kawasan. Hal ini menciptakan lingkungan yang kondusif bagi pertumbuhan ekonomi, dengan menarik investasi asing dan domestik ke Batam.⁶ Selain itu, undang-undang ini juga mempertimbangkan aspek keadilan sosial dan hak-hak masyarakat lokal, dengan memastikan bahwa pengembangan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas tidak merugikan kepentingan masyarakat setempat. Melalui pendekatan ini, Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kota Batam berusaha mencapai keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial di Kota Batam.

Meski aturan ini menyediakan kerangka kerja untuk pengelolaan tanah, praktiknya menimbulkan isu keadilan, khususnya terkait dengan ketidakmungkinan pemilik rumah hunian untuk memperoleh status hak milik atas tanah. Ini menimbulkan pertanyaan tentang kesenjangan antara tujuan pengelolaan tanah untuk kepentingan ekonomi dan perlindungan hak individu, sebagaimana dirumuskan dalam UUPA, yang menjamin hak milik sebagai hak tertinggi atas tanah.

⁵ Frans Seda, *Membangun Indonesia: Studi Kasus Batam*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2003, hlm. 46

⁶ Halomoan Panjaitan, *Kumpulan Skematis Peraturan Pertanahan & Hak Pengelolaan Di Pulau Batam*, BP Batam, Batam, 2014, hlm. 12

Pengelolaan hak atas tanah di Kota Batam, yang tidak memungkinkan pemilik rumah hunian untuk memperoleh status hak milik, mencerminkan sebuah tantangan nyata dalam penerapan prinsip keadilan distributif sebagaimana dipahami oleh Aristoteles. Aristoteles memandang keadilan distributif sebagai pembagian sumber daya secara adil dan proporsional, berdasarkan kriteria yang relevan seperti kebutuhan, kontribusi, atau keunggulan.

Dalam konteks pengelolaan tanah di Batam, sistem saat ini menimbulkan pertanyaan tentang sejauh mana pembagian hak atas tanah mencerminkan prinsip keadilan distributif ini. Ketidakmampuan pemilik rumah hunian untuk memperoleh hak milik atas tanah menunjukkan ketidakseimbangan dalam distribusi hak dan sumber daya yang penting, dimana tanah tidak hanya berfungsi sebagai basis untuk perumahan tetapi juga sebagai aset penting untuk keamanan ekonomi dan sosial individu.

Dari perspektif nilai keadilan Aristoteles, situasi ini dapat dilihat sebagai ketidakadilan karena tidak memenuhi kriteria distribusi yang proporsional dan adil terhadap semua anggota masyarakat. Aristoteles akan menyarankan bahwa keadilan tercapai ketika individu atau kelompok menerima bagian yang sesuai dengan keunggulan atau kebutuhan mereka.⁷ Dalam kasus Batam, kebijakan yang membatasi hak milik atas tanah bagi pemilik rumah hunian mungkin tidak memperhitungkan kebutuhan dasar mereka akan keamanan perumahan dan stabilitas ekonomi. Ini menciptakan diskrepansi antara prinsip keadilan distributif

⁷ Aristoteles, *Teori Keadilan dalam Perspektif Hukum*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 102

dengan praktik pengelolaan tanah yang ada, memerlukan reevaluasi dan rekonstruksi kebijakan untuk memastikan bahwa distribusi hak atas tanah dilakukan dengan cara yang lebih adil dan merata, sejalan dengan kebutuhan dan kontribusi individu dalam masyarakat.

Transformasi Batam menjadi kawasan perdagangan dan industri telah membawa perubahan signifikan terhadap struktur sosial dan ekonomi lokal. Pembangunan yang pesat ini, sementara berhasil menarik investasi dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi, juga telah memunculkan dinamika sosial yang kompleks, terutama terkait dengan pengelolaan tanah. Masyarakat lokal dan pemilik rumah hunian sering merasa dirugikan oleh sistem yang cenderung memprioritaskan keuntungan ekonomi di atas keadilan sosial.

Sistem pengelolaan tanah yang berlaku, yang membatasi akses mereka terhadap hak milik atas tanah, menimbulkan kesenjangan dalam kemampuan untuk mengakses sumber daya vital ini. Hal ini tidak hanya berpengaruh pada stabilitas hidup mereka, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian terhadap masa depan mereka di kawasan yang terus berkembang ini. Ketiadaan hak milik atas tanah bagi pemilik rumah hunian menciptakan ketidakseimbangan dalam pembagian manfaat ekonomi yang diperoleh dari pembangunan Batam, sering kali meninggalkan masyarakat lokal tanpa bagian yang adil dari kekayaan yang dihasilkan.⁸

Dari perspektif sosiologis, situasi ini mencerminkan konflik antara modal dan komunitas lokal, di mana logika kapitalisme sering kali bertentangan dengan

⁸ Santoso Urip, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet.1, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 192.

nilai-nilai keadilan sosial dan hak komunal atas tanah. Ketegangan ini diperparah oleh kebijakan yang tidak memadai dalam mengakomodasi kebutuhan dan hak-hak masyarakat lokal dalam proses pembangunan. Pembangunan yang tidak merata dan eksklusif ini dapat menimbulkan disintegrasi sosial, meningkatkan ketidakpuasan dan resistensi dari masyarakat lokal, serta mengurangi koherensi sosial dalam jangka panjang.⁹

Oleh karena itu, perlu ada pendekatan yang lebih holistik dan inklusif dalam pengelolaan tanah yang tidak hanya memfokuskan pada pertumbuhan ekonomi tetapi juga pada pembangunan sosial yang berkelanjutan, memastikan bahwasemua anggota masyarakat memiliki akses yang adil dan setara terhadap sumber daya serta berpartisipasi dalam manfaat pembangunan.

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas¹⁰ menyebutkan bahwa Dewan Kawasan, yang menetapkan kebijakan umum dan mengawasi kegiatan Badan Pengusahaan, memiliki tugas dan wewenang untuk membina, mengawasi, dan mengkoordinasikan kegiatan Badan Pengusahaan. Sementara itu, Pasal 8 ayat (2) menjelaskan bahwa Kepala Badan Pengusahaan mempunyai tugas dan wewenang untuk melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumi, Bandung, 2016, hlm. 82.

¹⁰ Lihat Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas secara lebih spesifik memberikan wewenang kepada Badan Pengusahaan untuk mengeluarkan izin-izin usaha dan izin usaha lainnya yang diperlukan bagi para pengusaha yang mendirikan dan menjalankan usaha di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, melalui pelimpahan wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ini termasuk pengaturan penggunaan tanah dan pemberian hak atas tanah dalam kawasan tersebut.¹¹

Dengan dasar tersebut di atas, Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam menyebutkan bahwa, “Dengan Peraturan Pemerintah ini, kawasan Batam ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas untuk jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini”.

Selanjutnya Pasal 4 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam menyebutkan bahwa:

- (1) Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hak-hak yang ada diatas Hak Pengelolaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir.

¹¹ Kanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Kepulauan Riau. (2014). Kajian Kelembagaan dan Tata Kelola Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam. 1–79.

- (3) Untuk perpanjangan/pembaharuan hak setelah hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, akan diberikan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Kemudian, menurut Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, “Hak Pengelolaan pemanfaatan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dimaksud dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada: a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.”

Dengan demikian, Badan Pengusahaan memegang peranan penting dalam pengelolaan dan pemberian izin untuk penggunaan tanah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, yang mencakup area untuk kegiatan ekonomi, termasuk pembangunan rumah hunian bagi penduduk atau pengusaha di kawasan tersebut. Hak atas tanah, termasuk untuk rumah hunian di Kota Batam dalam kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, diatur melalui kebijakan dan perizinan yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan, sesuai dengan kerangka regulasi yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini.

Perkembangan ekonomi Kota Batam sebagai kawasan perdagangan bebas secara periodik ikut mempengaruhi perubahan dan pergeseran tata ruang dan zonasi

kawasan peruntukan Ekonomi, kawasan hutan lindung dan kawasan hunian. Perubahan demografi ini bergerak linear dengan perubahan sosiologi kumpulan individu yg tadinya tinggal sebagai elemen penggerak kehidupan ekonomi menjadi elemen pengembang kehidupan sosial yang permanent sebagaimana elemen warga di daerah administratif lainnya.

Situasi saat ini di Kota Batam, di mana pemilik rumah hunian tidak dapat memperoleh status hak milik atas tanah, menimbulkan kesenjangan sosial dan hukum. Penelitian ini sangat penting untuk mengidentifikasi kesenjangan tersebut dan mengusulkan rekonstruksi regulasi yang bisa mengatasi masalah keadilan hak atas tanah.¹²

Ketiadaan hak milik bagi pemilik rumah hunian tidak hanya menimbulkan ketidakadilan dalam akses terhadap sumber daya vital tetapi juga menghambat kemampuan individu dan keluarga untuk memperoleh keamanan perumahan, stabilitas ekonomi, dan meningkatkan kualitas hidup mereka. Kesenjangan ini memperdalam celah antara mereka yang mendapat manfaat dari pertumbuhan ekonomi kawasan dan mereka yang tertinggal dalam pembangunan.

Selain itu, perlindungan hak asasi manusia merupakan salah satu alasan utama yang menegaskan urgensi penelitian ini, mengingat hak atas perumahan layak dan akses terhadap tanah merupakan elemen fundamental hak asasi yang diakui secara global. Di kawasan Batam, di mana sistem pengelolaan tanah yang berlaku membatasi kemampuan individu untuk memperoleh hak milik atas tanah,

¹² Kunrandt, K. (2001). Strategi Pembangunan Wilayah Batam Melalui Pembangunan Sektor Agribisnis Menuju Era Otonomi Daerah [Institut Pertanian Bogor]. <http://repository.sb.ipb.ac.id/id/eprint/532>.

terdapat risiko signifikan terhadap pemenuhan hak asasi manusia, khususnya hak untuk hidup layak, keamanan perumahan, dan pengembangan pribadi. Ketiadaan akses ini tidak hanya menyangkut isu kepemilikan tanah tetapi juga berkaitan erat dengan kemampuan individu dalam memperjuangkan hak-hak lain, termasuk pendidikan, kesehatan, dan kesempatan ekonomi.

Oleh karena itu, penelitian yang bertujuan untuk mengusulkan rekonstruksi regulasi hak atas tanah dengan berbasis pada nilai keadilan memiliki urgensi yang tinggi, tidak hanya dalam konteks pembangunan hukum dan kebijakan publik tetapi juga dalam upaya melindungi dan memajukan hak asasi manusia di Batam, memastikan bahwa setiap individu dapat menikmati hak-hak dasarnya dalam kondisi yang setara dan adil.

Ketidakjelasan dan kelemahan dalam regulasi hak atas tanah dapat menimbulkan konflik dan ketidakpastian hukum. Seperti pembangunan kawasan industri Pulau Rempang, Kota Batam yang menimbulkan konflik sengketa tanah antara masyarakat, pemerintah, dan PT. Makmur Elok Graha. Program pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan daya saing Indonesia terhadap Singapura tersebut justru berujung bentrok akibat ketidakpastian hukum atas tanah. Masyarakat menganggap, tanah tersebut merupakan warisan leluhur yang telah ada sebelum kemerdekaan. Sedangkan di sisi lain, adanya Hak Guna Usaha (HGU) yang diberikan pada sebuah perusahaan, membuat tanah tersebut dianggap tidak lagi milik masyarakat.¹³

¹³ <https://ugm.ac.id/id/berita/menilik-konflik-rempang-dan-pengakuan-pemerintah-atas-hak-hak-masyarakat-adat/> diakses pada tanggal 20 Mei 2024 pukul 20.00 wib

Setidaknya terdapat dua masalah utama dalam konflik ini. Pertama, masyarakat adat yang terdiri dari Suku Melayu, Suku Laut, dan beberapa suku lainnya, telah menempati Pulau Rempang selama lebih dari 200 tahun. Selama masa tersebut, tanah di Pulau Rempang telah dianggap milik masyarakat adat secara utuh. Kemudian pada tahun 2001-2002, pemerintah memberikan kewenangan berupa Hak Guna Usaha (HGU) pada sebuah perusahaan atas tanah Batam. Namun, hingga sebelum konflik terjadi, tanah tersebut tidak pernah dikunjungi atau dikelola oleh investor. Kedua, kewenangan atas pengelolaan lahansi Batam diatur oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam).

Urgensi penelitian ini juga terletak pada kebutuhan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pengelolaan hak atas tanah, yang akan berkontribusi pada stabilitas sosial dan ekonomi. Kota Batam merupakan salah satu kawasan perdagangan bebas yang strategis di Indonesia. Penelitian ini mendesak karena dapat memberikan model atau rujukan bagi pengelolaan hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas lainnya di Indonesia, memastikan bahwa kebijakan yang diadopsi mendukung keadilan dan pembangunan berkelanjutan. Perubahan sosial ekonomi yang cepat di Batam menimbulkan kebutuhan untuk merevisi dan memperbaharui kebijakan tanah agar sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat saat ini. Penelitian ini sangat mendesak untuk menanggapi dinamika sosial tersebut dengan cara yang adil dan inklusif.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai regulasi hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas, khususnya di Kota Batam, dan

bagaimana regulasi tersebut dapat direkonstruksi agar lebih adil bagi pemilik rumah hunian. Pertimbangan utama adalah bagaimana regulasi dapat mengakomodasi kepentingan pembangunan tanpa mengesampingkan hak-hak dasar warga, serta mencegah dan menyelesaikan konflik yang mungkin timbul.

Dengan fokus pada nilai keadilan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif untuk pembentukan kebijakan tanah yang lebih berimbang dan adil. Selain itu, penelitian ini juga mencermati bagaimana praktik di lapangan serta tantangan yang dihadapi oleh pemilik rumah hunian dalam mempertahankan hak-hak mereka.

Berdasarkan permasalahan di atas penulis tertarik untuk menjadikannya sebuah karya ilmiah berbentuk disertasi dengan judul “Rekontruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Mengapa regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam belum berbasis nilai keadilan?
2. Apa kelemahan-kelemahan regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam saat ini?
3. Bagaimana rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis dan menemukan regulasi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam belum berbasis nilai keadilan dengan penerapan status tanah hak milik untuk lahan hunian.
2. Mendeskripsikan dan menganalisis kelemahan-kelemahan regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam saat ini.
3. Menganalisis dan menyusun rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan serta regulasi kewenangan berkait agar dapat dengan mengakomodir penerapan status tanah hak milik untuk lahan hunian.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian disertasi dengan judul "Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan" memiliki manfaat yang signifikan, baik dari segi teoretis maupun praktis, yang mencakup berbagai aspek kebijakan publik, hukum tanah, serta pengembangan ekonomi dan sosial di kawasan perdagangan bebas. Berikut ini adalah uraian kegunaan teoretis dan praktis dari penelitian tersebut:

1. Kegunaan Teoretis

Secara teoretis penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk:

- a. Penelitian ini dapat menambah khasanah literatur dalam studi hukum tanah, khususnya mengenai regulasi hak atas tanah dalam kawasan khusus seperti kawasan perdagangan bebas. Ini memberikan perspektif baru terkait bagaimana nilai keadilan dapat diintegrasikan dalam regulasi hak atas tanah, yang mungkin belum banyak dibahas dalam literatur yang ada.
 - b. Penelitian ini menghadirkan diskusi teoretis mengenai aplikasi prinsip keadilan dalam regulasi tanah. Ini membantu dalam pengembangan teori keadilan yang lebih luas, menawarkan wawasan tentang bagaimana teori tersebut dapat diterapkan dalam kebijakan dan regulasi yang konkret, khususnya dalam konteks pengelolaan tanah.
 - c. Hasil penelitian dapat menjadi dasar untuk studi komparatif antara regulasi hak atas tanah di Kota Batam dengan kawasan perdagangan bebas lainnya di Indonesia atau bahkan di tingkat internasional. Hal ini dapat memperluas pemahaman tentang bagaimana berbagai sistem hukum mengatasi isu serupa dan bagaimana nilai keadilan bisa diintegrasikan dalam kebijakan tanah.
2. Kegunaan Praktis
- a. Memberikan rekomendasi praktis untuk pembuat kebijakan dalam merancang dan menerapkan regulasi hak atas tanah yang adil di kawasan perdagangan bebas. Ini membantu dalam menciptakan lingkungan yang lebih kondusif bagi pemilik rumah hunian, dengan memastikan bahwa hak-hak mereka dilindungi secara efektif dan disetarakan dengan warga negara Indonesia yang berada di wilayah administratif lainnya.

- b. Menyediakan panduan untuk penyelesaian konflik tanah yang lebih adil dan efisien. Hal ini sangat relevan di kawasan perdagangan bebas, di mana potensi konflik tanah mungkin lebih tinggi karena tekanan pembangunan ekonomi.
- c. Manfaat praktis lainnya adalah pemberdayaan masyarakat lokal di Kota Batam, khususnya pemilik rumah hunian. Dengan regulasi yang lebih adil, mereka memiliki kepastian hukum terhadap tanah dan properti mereka, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kesejahteraan dan partisipasi mereka dalam pembangunan ekonomi lokal.
- d. Fokus penelitian ini yang berusaha mengurai regulasi dari sisi hukum, historikal/sejarah, sisi keadilan, pada akhirnya juga bisa menjadi rujukan para pengambil kebijakan dan pelaksana kebijakan untuk menjalankan regulasi dengan paradigma negara dalam mengelola lahan untuk memberi kememanfaatan bagi masyarakat pada umumnya dengan pengakuan kepemilikan lahan. Bukan lagi untuk paradigma mengembangkan perekonomian yang lebih bermuara pada kemanfaatan pihak swasta/korporasi.

Secara keseluruhan, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada pengembangan akademik dan teoretis di bidang hukum tanah dan keadilan sosial tetapi juga memberikan kontribusi praktis yang signifikan terhadap pengelolaan dan regulasi tanah di kawasan perdagangan bebas, dengan implikasi yang luas bagi pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu uraian dan visualisasi tentang hubungan atau kaitan antara konsep-konsep atau variabel-variabel yang akan diamati atau diukur melalui penelitian yang akan dilakukan. Adapaun kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Rekonstruksi adalah proses atau tindakan untuk membangun kembali, memperbaiki, atau mengembalikan sesuatu ke bentuk atau keadaan semula. Istilah ini sering digunakan dalam berbagai konteks, seperti ilmu sosial, sejarah, arkeologi, hukum, dan ilmu lainnya. Dalam konteks hukum, rekonstruksi dapat merujuk pada penafsiran atau pemahaman ulang terhadap undang-undang, regulasi, atau keputusan pengadilan untuk memahami inti dari hukum yang berlaku dan menggambarkan kembali maksud awal atau tujuan hukum tersebut.¹⁴
2. Regulasi adalah serangkaian aturan, peraturan, atau kebijakan yang ditetapkan oleh pihak berwenang (biasanya oleh pemerintah atau lembaga otoritas) untuk mengendalikan atau mengatur suatu aktivitas, industri, atau sektor tertentu dalam masyarakat.¹⁵
3. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang

¹⁴ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Citra Umbara, Bandung, 2018

¹⁵ *Ibid.*,

menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁶

4. Rumah hunian adalah tempat tinggal atau kediaman (yang dihuni).¹⁷
5. Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas adalah suatu kawasan yang berada dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terpisah dari daerah pabean sehingga bebas dari pengenaan bea masuk, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah, dan cukai.¹⁸
6. Keadilan adalah prinsip moral dan hukum yang menuntut kesetaraan, kebenaran, dan perlakuan yang adil terhadap semua individu tanpa diskriminasi. Ini berarti memberikan hak dan kewajiban yang setara kepada setiap orang, memperlakukan orang dengan cara yang pantas dan sesuai dengan norma-norma etika, dan menghormati hak asasi manusia setiap individu tanpa pandang bulu. Keadilan mendasari sistem hukum dan etika, serta menjadi fondasi bagi tindakan dan keputusan yang adil dalam masyarakat.¹⁹

F. Kerangka Teoretik

Kerangka teori dalam sebuah penelitian hukum adalah suatu struktur konseptual yang digunakan untuk menjelaskan perspektif teoretis, pendekatan, dan asumsi yang menjadi dasar bagi peneliti dalam mengkaji suatu masalah hukum. Kerangka teori ini berfungsi sebagai landasan untuk membangun pemahaman yang

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 283

¹⁷ Hasan Alwi, *Kamus besar bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta, 2010, hlm. 283

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

¹⁹ Andi Hamzah, *Op.cit*, hlm. 672

sistematis dan terstruktur tentang objek penelitian, memandu proses pengumpulan data, analisis, serta interpretasi temuan penelitian.²⁰ Dengan kata lain, kerangka teori adalah peta konseptual yang menghubungkan teori-teori, konsep, dan variabel yang relevan dengan masalah penelitian.

Dalam konteks penelitian hukum, kerangka teori dapat meliputi:

1) Pemahaman Teoretis

Peneliti akan memulai dengan menjelaskan teori atau teori-teori yang menjadi dasar pemikiran dalam penelitian. Ini bisa termasuk teori-teori besar dalam ilmu hukum, seperti teori keadilan, teori hak asasi manusia, teori kontrak sosial, dll., tergantung pada fokus penelitian. Pemahaman teoretis dalam konteks penelitian hukum merujuk pada proses di mana peneliti mengeksplorasi, menilai, dan mengintegrasikan teori-teori yang relevan dengan masalah hukum yang diteliti. Proses ini melibatkan pengidentifikasian teori atau kerangka konseptual yang sudah ada dalam literatur hukum atau disiplin ilmu terkait, yang dapat memberikan penjelasan atau insight terhadap fenomena hukum yang sedang diteliti.²¹

Tujuan utamanya adalah untuk membangun dasar pemikiran yang kokoh yang akan mengarahkan seluruh proses penelitian, mulai dari perumusan masalah, pengumpulan data, hingga analisis dan interpretasi hasil. Dalam praktiknya, pemahaman teoretis dapat melibatkan penggunaan teori-teori dari berbagai cabang ilmu, tidak hanya terbatas pada ilmu hukum itu sendiri, tapi juga bisa mencakup

²⁰ Otje Salman dan anton F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, 2014, hlm. 21

²¹ *Ibid*, hlm. 24

psikologi, sosiologi, ekonomi, dan lain-lain, tergantung pada sifat masalah hukum yang diteliti.

2) Konsep dan Definisi

Kerangka teori juga mencakup definisi operasional dari konsep-konsep kunci yang digunakan dalam penelitian. Ini membantu dalam membatasi lingkup penelitian dan memastikan bahwa pembaca memahami cara peneliti mendefinisikan dan menggunakan istilah-istilah tertentu. Definisi operasional dari konsep-konsep ini kemudian menetapkan batasan dan makna spesifik yang relevan dengan konteks penelitian.²²

Dalam penelitian hukum, konsep dan definisi ini sering kali mengacu pada prinsip-prinsip hukum, doktrin, atau praktik yang berlaku, serta interpretasi atau aplikasi mereka dalam kasus atau situasi tertentu. Dengan demikian, menetapkan definisi yang jelas dan tepat untuk konsep-konsep kunci merupakan langkah kritis yang memastikan kejelasan analitis dan keakuratan metodologis dalam penelitian.

3) Hubungan Antarkonsep

Peneliti akan menjelaskan bagaimana konsep-konsep tersebut saling berinteraksi atau berhubungan dalam konteks masalah hukum yang diteliti. Dalam penelitian hukum, pemahaman tentang hubungan antarkonsep membantu dalam memformulasikan hipotesis penelitian dan memperdalam analisis mengenai bagaimana perubahan dalam hukum atau kebijakan mempengaruhi outcome perilaku sosial atau praktik hukum dan sebaliknya. Ini memungkinkan peneliti

²² Bagong Suyanto dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial*. Berbagai Pendekatan Alternatif. Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 83

untuk menentukan apakah hubungan antara variabel bersifat kausal, korrelasi, atau mungkin bersifat konseptual semata.²³

4) Pendekatan Metodologis

Pendekatan metodologis dalam kerangka teori penelitian hukum merujuk pada strategi yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menginterpretasikan data atau informasi yang berkaitan dengan pertanyaan penelitian.²⁴

Pendekatan ini juga harus mempertimbangkan aspek etis penelitian, khususnya ketika melibatkan partisipasi subjek manusia seperti dalam wawancara atau survei. Selain itu, dalam penelitian hukum, peneliti sering dihadapkan pada tantangan untuk mengintegrasikan data normatif, seperti teks undang-undang dan putusan pengadilan, dengan data empiris dari lapangan. Pendekatan metodologis yang dipilih harus mampu mengakomodasi kedua jenis data ini untuk memberikan analisis yang komprehensif.²⁵

5) Asumsi dan Batasan

Kerangka teori mengidentifikasi asumsi dasar yang diterima dalam penelitian serta batasan-batasan yang mungkin mempengaruhi interpretasi temuan. Asumsi dan batasan dalam kerangka teori penelitian hukum memainkan peran penting dalam mendefinisikan ruang lingkup dan parameter yang peneliti gunakan untuk membimbing studinya. Asumsi adalah prinsip dasar atau premis yang

²³ Sulistyono-Basuki, *Metode Penelitian*, Penaku, Jakarta, 2010, hlm. 11

²⁴ *Ibid*, hlm. 13

²⁵ *Ibid*, hlm. 15

diterima tanpa bukti langsung untuk tujuan penelitian, memberikan dasar bagi peneliti untuk membangun argumennya.

Dalam penelitian hukum, asumsi bisa berkisar dari keyakinan tentang bagaimana hukum seharusnya bekerja dalam masyarakat, hingga praduga tentang perilaku individu atau lembaga dalam konteks hukum tertentu. Namun, penting untuk secara eksplisit menyatakan asumsi-asumsi ini karena mereka membentuk fondasi dari argumen penelitian dan dapat mempengaruhi interpretasi hasil. Batasan, di sisi lain, adalah keterbatasan atau kendala yang diterima dalam penelitian yang bisa mempengaruhi hasil dan kesimpulan.

Dalam penelitian hukum, batasan bisa bersumber dari ketersediaan data, ruang lingkup geografis atau yurisdiksi yang diteliti, atau batas waktu yang membatasi kedalaman analisis historis. Dengan demikian, mengidentifikasi dan menyatakan batasan-batasan ini secara eksplisit memungkinkan untuk pemahaman yang lebih baik tentang konteks dalam mana penelitian dilakukan dan batas dari generalisasi yang dapat dibuat dari hasilnya.

Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan disertasi ini yaitu:

1. *Grand Theory* (Teori Utama): Teori Keadilan

Grand Theory merupakan dasar lahirnya teori-teori lain dalam berbagai level. Disebut makro karena teori-teori ini berada pada level makro. *Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori keadilan pancasila. Keadilan Pancasila merupakan konsep keadilan yang mendasari sistem hukum dan nilai-nilai sosial di Indonesia, dan prinsip-prinsip keadilan ini tertuang dalam sila kelima

Pancasila, yaitu "Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia."

Pancasila sebagai dasar negara Indonesia memiliki akar filosofis dan politis yang beragam, berasal dari berbagai pemikiran tokoh-tokoh nasional, dan merupakan hasil dari perdebatan dan kesepakatan di kalangan para pendiri negara. Oleh karena itu, tidak ada satu ahli hukum atau individu tunggal yang dapat diidentifikasi sebagai pencetus teori keadilan Pancasila.²⁶

Teori keadilan Pancasila merupakan suatu pendekatan keadilan yang berlandaskan pada nilai-nilai Pancasila, yaitu dasar negara Indonesia. Pancasila sebagai falsafah negara Indonesia mencakup lima sila atau nilai yaitu Ketuhanan

Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, dan Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

Dalam teori keadilan Pancasila, kesetaraan, keadilan, dan kemanusiaan menjadi pijakan utama dalam membangun masyarakat yang adil dan harmonis. Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia menjadi pilar sentral dalam teori keadilan Pancasila. Hal ini menekankan pentingnya redistribusi sumber daya dan kesempatan untuk mencapai kesetaraan sosial dan ekonomi bagi seluruh lapisan masyarakat.²⁷

Prinsip ini berusaha mewujudkan keadilan distributif dan menciptakan kondisi sosial yang merata. Teori keadilan Pancasila juga menekankan pentingnya persatuan dan kesatuan antarbangsa dan antarsuku dalam mencapai keadilan.

²⁶ Yudi Latif, *Pancasila dan Keadilan Sosial: Sebuah Telaah Filosofis*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2013, hal. 89

²⁷ Soepomo, *Pancasila dan Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2017, hal. 109

Keberagaman budaya, etnis, dan agama dihormati sebagai kekayaan bangsa dan menjadi landasan untuk mencapai keadilan antara berbagai kelompok dalam masyarakat. Prinsip kemanusiaan yang adil dan beradab menempatkan hak asasi manusia sebagai inti keadilan.

Dalam teori ini, setiap individu memiliki hak yang sama untuk mendapatkan perlakuan adil dan hormat tanpa diskriminasi. Selain itu, kebijakan dan tindakan pemerintah harus didasarkan pada hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan. Artinya, setiap kebijakan yang diambil haruslah melibatkan partisipasi dan konsultasi dengan berbagai pihak yang terkait untuk mencapai keputusan yang paling bijaksana dan berpihak kepada kepentingan masyarakat.²⁸

Secara holistik, teori keadilan Pancasila mencerminkan upaya menciptakan masyarakat yang adil, harmonis, dan berkeadilan dalam konteks Indonesia. Prinsip-prinsip keadilan Pancasila diharapkan dapat membawa kebaikan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia serta menciptakan negara yang berlandaskan nilai-nilai kemanusiaan dan persatuan.

Penggunaan teori keadilan Pancasila sebagai grand theory dalam penelitian disertasi berjudul "Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan" memiliki relevansi yang signifikan dan mendalam. Pancasila, sebagai dasar filosofis negara Indonesia, mencakup nilai-nilai fundamental yang menekankan keadilan sosial bagi

²⁸ Satjipto Rahardjo, Pancasila: Nilai-nilai untuk Keadilan Sosial, LaksBang PRESSindo, Jakarta, 2012, hal. 218

seluruh rakyat Indonesia.

Dalam konteks penelitian tentang regulasi hak atas tanah, penerapan nilai-nilai Pancasila, khususnya Sila Keadilan Sosial, menjadi sangat penting dalam mengkritisi dan merekonstruksi regulasi yang ada agar lebih adil dan inklusif. Dalam menghadapi kompleksitas isu hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas seperti Batam, di mana kepentingan ekonomi sering kali bertabrakan dengan hak-hak pemilik rumah hunian lokal, teori keadilan Pancasila menawarkan kerangka kerja yang kuat untuk mencari solusi yang berimbang.²⁹

Teori ini memungkinkan peneliti untuk menggali prinsip-prinsip keadilan yang bersumber dari nilai-nilai lokal yang mendalam, yang tidak hanya mencakup aspek legal formal tetapi juga sensitivitas sosial dan keadilan distributif. Pendekatan ini mendorong pembahasan yang lebih luas tentang bagaimana regulasi hak atas tanah dapat dirancang untuk mendorong pembangunan ekonomi tanpa mengesampingkan kepentingan dan kesejahteraan masyarakat lokal.

Lebih lanjut, penerapan teori keadilan Pancasila sebagai grand theory dalam penelitian ini memberikan peluang untuk mengintegrasikan perspektif interdisipliner dalam penelitian hukum. Hal ini karena Pancasila tidak hanya menjadi landasan hukum tetapi juga etika sosial dan pandangan hidup yang mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat Indonesia.

Oleh karena itu, penelitian ini dapat mengeksplorasi bagaimana prinsip-prinsip keadilan sosial Pancasila dapat dioperasionalkan dalam regulasi hak atas tanah, yang mencakup penyesuaian terhadap praktik adat, pertimbangan

²⁹ Yudi Latif, *Op.cit.*, hal. 142

terhadap keberlanjutan lingkungan, dan pengakuan terhadap hak-hak komunitas lokal. Pendekatan ini menekankan pentingnya solusi yang holistik dan berkelanjutan, yang sejalan dengan visi pembangunan nasional Indonesia yang inklusif dan adil.

Kesimpulannya, teori keadilan Pancasila sebagai *grand theory* memberikan fondasi yang kuat dan relevan untuk penelitian ini, menawarkan kerangka konseptual yang kaya untuk analisis dan rekonstruksi regulasi hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas. Melalui penerapan nilai-nilai Pancasila, penelitian ini berpotensi menghasilkan rekomendasi kebijakan yang tidak hanya adil secara hukum tetapi juga berakar pada nilai-nilai keadilan sosial yang mendalam, yang mencerminkan keunikan Indonesia dalam mengatasi isu-isu hukum kontemporer.

2. *Middle Theory* (Teori Tengah): Teori Sistem Hukum

Middle range theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*.³⁰ *Middle range theory* dalam penelitian ini menggunakan teori sistem hukum. Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*).³¹

Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum

³⁰ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hal. 43.

³¹ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, "The Legal System: A Social Science Perspective"*, Nusa Media, Bandung, 2009, hal. 16.

yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat. Tentang struktur hukum Friedman menjelaskan: “*To begin with, the legal sytem has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction...Strukture also means how the legislature is organized...what procedures the police department follow, and so on. Strukture, in way, is a kind of crosss section of the legal system...a kind of still photograph, with freezes the action.*”³²

Komponen-komponen berikut membentuk struktur sistem hukum: jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk kasus yang diizinkan untuk diadili), dan proses banding dari satu pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga mengacu pada hal-hal seperti bagaimana legislatif dibentuk, kekuasaan dan batasan presiden, protokol kepolisian, dan lain-lain. Untuk melaksanakan perangkat hukum yang ada, struktur (*legal structure*) terdiri dari lembaga-lembaga hukum yang ada.

Struktur adalah pola yang menunjukkan bagaimana ketentuan resmi undang-undang itu dilaksanakan. Struktur ini menunjukkan operasi dan pelaksanaan sistem hukum, termasuk pengadilan, legislatif, dan badan peradilan. Sembari membahas struktur sistem hukum di Indonesia, misalnya, kita juga harus membahas susunan organisasi-organisasi yang bertugas menegakkan hukum, termasuk kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan.³³

Substansi hukum menurut Friedman adalah: “*Another aspect of the legal*

³² *Ibid.*,

³³ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2012, hal. 24.

system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system ...the stress here is on living law, not just rules in law books".³⁴

Substansi dari sistem hukum adalah komponen lain. Aturan, standar, dan pola perilaku manusia aktual yang menjadi bagian dari sistem itu adalah yang dimaksud dengan substansinya. Peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan substansi hukum karena bersifat mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

Sedangkan mengenai budaya hukum, Friedman berpendapat: *"The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people's attitudes toward law and legal system their belief ...in other word, is the climate of social thought and social force which determines how law is used, avoided, or abused"*.³⁵

Budaya hukum berkaitan dengan budaya hukum, yaitu sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum (termasuk budaya hukum aparat penegak hukum). Penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif tanpa didukung oleh budaya hukum di antara mereka yang berperan dalam sistem dan masyarakat, sebaik apapun struktur hukum yang disusun untuk menjalankan norma hukum yang telah ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukumnya. diproduksi.

Hukum tidak lebih dari seperangkat cita-cita yang ingin diwujudkan oleh hukum, seperti halnya rekayasa sosial. Tidak hanya perlu memiliki hukum dalam arti aturan atau regulasi, tetapi juga untuk memastikan bahwa prinsip-prinsip

³⁴ Lawrence M. Friedman, *Op.cit*, hal. 17.

³⁵ *Ibid.*,

hukum ini dipraktikkan, atau, dengan kata lain, untuk memastikan bahwa akan ada penegakan hukum, untuk memastikan bahwa fungsi hukum untuk membimbing masyarakat ke arah yang lebih baik tercapai. kepolisian yang efektif.³⁶ Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya.³⁷

Penggunaan teori sistem hukum dari Lawrence M. Friedman sebagai middle theory dalam penelitian disertasi tentang "Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan" menawarkan perspektif yang kaya dan komprehensif dalam memahami dinamika hukum yang kompleks.

Teori sistem hukum Friedman menekankan pada pemahaman hukum sebagai sistem yang tidak hanya terdiri dari aturan hukum formal saja, tetapi juga melibatkan proses hukum (mekanisme penegakan hukum dan administrasi keadilan) serta kultur hukum (nilai, sikap, dan perilaku masyarakat terhadap hukum). Pendekatan ini sangat relevan dalam konteks regulasi hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas, dimana interaksi antara aturan hukum, praktek penerapannya, dan persepsi serta partisipasi masyarakat menjadi sangat penting.

Dalam konteks penelitian disertasi ini, teori sistem hukum Friedman memungkinkan penelitian untuk mengidentifikasi dan menganalisis bagaimana regulasi hak atas tanah saat ini diimplementasikan dan diterima oleh masyarakat di Kota Batam, serta bagaimana regulasi tersebut mempengaruhi keadilan sosial.

³⁶ Munir Fuady, *Op.cit.*, hal. 40.

³⁷ Achmad Ali, *Op.cit.*, hal. 97.

Melalui lensa "proses hukum", penelitian dapat mengungkapkan bagaimana mekanisme penegakan hukum dan administrasi keadilan beroperasi dalam praktik, termasuk potensi hambatan dan tantangan dalam penerapan regulasi hak atas tanah.

Ini termasuk mempertimbangkan efektivitas lembaga hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa, serta akses masyarakat terhadap keadilan dalam konteks hak atas tanah. Sementara itu, melalui lensa "kultur hukum", penelitian ini dapat mengeksplorasi sikap dan nilai masyarakat Batam terhadap regulasi hak atas

tanah, termasuk bagaimana norma sosial dan tradisi lokal berinteraksi dengan sistem hukum formal. Ini penting karena pemahaman dan penerimaan masyarakat terhadap hukum memiliki pengaruh besar terhadap efektivitas regulasi dalam mencapai tujuan keadilan sosial.

Pendekatan ini juga membuka ruang untuk mempertimbangkan bagaimana regulasi hak atas tanah dapat direkonstruksi untuk lebih mencerminkan nilai-nilai keadilan yang diakui dan dihargai oleh masyarakat lokal, sehingga mendukung tujuan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif. Menggunakan teori sistem hukum Friedman sebagai kerangka analisis menyediakan metodologi yang holistik untuk memahami dan menangani kompleksitas regulasi hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas.

Ini memfasilitasi penelitian yang tidak hanya fokus pada teks hukum, tetapi juga pada implementasi dan dampaknya dalam kehidupan nyata, memperhitungkan berbagai faktor yang mempengaruhi efektivitas dan keadilan regulasi. Dengan demikian, penelitian ini berpotensi menghasilkan rekomendasi yang realistis dan berdampak untuk perbaikan kebijakan dan praktek hukum yang mendukung

keadilan sosial dalam konteks hak atas tanah di Kota Batam.

3. *Applied Theory* (Teori Terapan): Teori Hukum Progresif

Applied theory yaitu teori yang diterapkan dalam penulisan disertasi ini adalah teori hukum progresif dari Satjipto Rahardjo. Gagasan hukum progresif muncul terutama sejak terjadinya reformasi pada pertengahan tahun 1997 sebagai antitesis pada hukum modern, karena keprihatinan terhadap kualitas penegakan hukum di Indonesia. Hukum progresif menolak aliran *rechtsdogmatiek* (dogmatik hukum) dan *analytical jurisprudence*. Aliran ini menekankan tentang hukum sebagai bangunan aturan-aturan. Hukum dalam kedua aliran ini jauh dari realitas sesungguhnya dalam masyarakat yang selalu berubah. Aliran dogmatik hukum atau hukum tertulis menekankan pada penemuan hukum, karena dogmatik hukum terbatas pada menentukan aturan main, sisanya tergantung pada kemampuan dan bagaimana seorang pengacara membangun konstruksi hukum yang rasional dan logis menurut hukum berdasarkan asas-asas hukum dan doktrin-doktrin hukum.

Pengaruh adopsi sistem Eropa Kontinental dalam hukum Indonesia membuat hukum Indonesia tumbuh dan berkembang dalam ranah positivisme. Positivisme yang membuat norma selalu mengkristal diranah *Das Sollen* tidak dapat menyesuaikan dengan perubahan *Das Sein* yang selalu mengikuti dinamika perubahan sosial yang terus terjadi. Sehingga, semakin kita mempelajari keteraturan (hukum), kita justru akan menemukan sebuah ketidakteraturan (*teaching order finding disorder*).

Menurut Satjipto Raharjo, berfikir progresif berarti harus berani keluar dari *mainstream* pemikiran baku absolutisme hukum, untuk menempatkan hukum dalam posisi yang relatif. Artinya, hukum harus diposisikan mencakup dalam keseluruhan persoalan kemanusiaan.³⁸ Bekerja dengan pola pikir yang determinan hukum tentu saja tetap diperlukan, namun itu bukanlah faktor mutlak manakala para ahli hukum berhadapan dengan suatu masalah yang apabila menggunakan logika hukum modern akan menciderai sisi kemanusiaan dan kebenaran. Bekerja berdasarkan pola pikir hukum dengan paradigma hukum progresif), tentu saja berbeda dengan paradigma hukum positivistic- praktis yang selama ini (sebelum kelahiran hukum progresif, lebih cenderung diajarkan) di perguruan tinggi.³⁹

Penegakan hukum progresif adalah menjalankan hukum tidak sekedar menurut kata-kata hitam-putih dari peraturan (*according to the letter*), melainkan menurut semangat dan makna lebih dalam (*to the very meaning*) dari undang-undang atau hukum.⁴⁰

Hukum Progresif berarti hukum yang bersifat maju. Istilah hukum progresif, diperkenalkan oleh Satjipto Rahardjo, yang dilandasi asumsi dasar bahwa hukum adalah institusi yang bertujuan mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia. Adapun pengertian hukum progresif, adalah mengubah secara cepat, melakukan pembalikan yang mendasar dalam teori dan praksis hukum, serta melakukan berbagai terobosan.⁴¹

³⁸ Satjipto Rahardjo (I), 2006. *Membedah Hukum Progresif*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas), Hlm. Vi

³⁹ Satjipto Rahardjo (Ii), 2006. *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pembangunan Ilmu Hukum Indonesia, Menggagas Hukum Progresif Indonesia*, (Semarang: Pustaka Pelajar). Hlm. 9

⁴⁰ *Ibid.*, Hlm. 6

⁴¹ *Loc.Cit*

Pengertian sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut berarti hukum progresif adalah serangkaian tindakan yang radikal, dengan mengubah sistem hukum (termasuk merubah peraturan-peraturan hukum bila perlu) agar hukum lebih berguna, terutama dalam mengangkat harga diri serta menjamin kebahagiaan dan kesejahteraan manusia. Atau dengan kata lain, hukum progresif merupakan hukum yang ingin melakukan pembebasan baik dalam cara berpikir maupun bertindak dalam hukum. Adapun karakteristik dari hukum progresif, mencakup hal-hal sebagai berikut ⁴²:

- a. Hukum progresif merupakan tipe hukum responsif, sekaligus menolak otonomi hukum yang bersifat final dan tak dapat diganggu gugat ;
- b. Hukum progresif peduli terhadap hal-hal yang bersifat meta-yuridical dan mengutamakan “the search for justice” ;
- c. Hukum progresif juga mengidealkan agar hukum dinilai dari tujuan sosial dan akibat dari bekerjanya hukum ;
- d. Hukum progresif menghadapkan mukanya kepada “completenss, adequacy, fact, actions and powers”. Oleh sebab itu, hukum progresif ingin membongkar tradisi pembuatan putusan hakim atas dasar konstruksi semata. Hal demikian perlu dilakukan agar hukum sesuai dengan kebutuhan hidup yang nyata dari masyarakatnya;
- e. Hukum progresif mengandung substansi kritik terhadap pendidikan hukum, pembuatan, pelaksanaan sampai dengan penegakan hukum;

⁴² Sudjito, 2012, *Hukum Dalam Pelangi Kehidupan*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), Hlm. 134 & 136

- f. Hukum progresif menempatkan kelemahan manusia lebih penting dan berada di atas peraturan. Unsur greget pada manusia seperti compassion, empathy, sincerety, edification, commitment, dare dan determination, dianggap lebih menentukan daripada peraturan yang ada. Berdasarkan pandangan demikian, maka hukum progresif sepakat dengan ungkapan “berikan saya jaksa dan hakim yang baik, maka dengan peraturan yang burukpun saya bisa membuat putusan yang baik”;
- g. Hukum progresif menempatkan konsep progresivisme untuk menampung segala aspek yang berhubungan dengan manusia dan hukum, baik pada saat ini maupun kehidupan ideal di masa mendatang.

Memahami progresivisme dalam konteks hukum progresif dapat dijabarkan:

- a. Progresivisme bertolak dari pandangan bahwa pada dasarnya manusia adalah baik, sehingga hukum progresif mempunyai kandungan moral yang kuat. Progresivisme ingin menjadikan hukum sebagai institusi yang bermoral.
- b. Hukum progresif mempunyai tujuan berupa kesejahteraan dan kebahagiaan manusia, sebagai konsekuensinya hukum selalu dalam proses menjadi. Karena itulah hukum progresif selalu peka atas perubahan masyarakat disegala lapisan.
- c. Hukum progresif mempunyai watak menolak status quo ketika situasi ini menimbulkan kondisi sosial yang dekanden dan koruptif. Hukum progresif memberontak terhadap status quo, yang berujung pada penafsiran hukum yang progresif.

Hukum progresif mempunyai karakter kuat sebagai kekuatan pembebasan

dengan menolak *status quo*. Paradigma “hukum untuk manusia’. membuatnya merasa bebas untuk mencari dan menemukan format, pikiran, asa, serta aksi yang tepat untuk mewujudkannya.⁴³

Penggunaan teori hukum progresif dari Satjipto Rahardjo sebagai applied theory dalam penelitian disertasi bertajuk "Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan" memiliki relevansi yang signifikan dalam mengeksplorasi dan mengusulkan reformasi hukum yang lebih berkeadilan sosial.

Satjipto Rahardjo, seorang pemikir hukum Indonesia terkemuka, mengusung pandangan bahwa hukum harus menjadi alat untuk mencapai keadilan sosial, mengutamakan nilai-nilai humanisme dan keadilan dalam praktik hukum. Teorinya menantang pandangan tradisional yang memandang hukum secara rigid dan formalistik, menekankan bahwa hukum harus responsif terhadap dinamika sosial dan kebutuhan masyarakat.

Dalam konteks regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam, teori hukum progresif ini sangat relevan untuk menilai sejauh mana regulasi yang ada mendukung atau menghambat pencapaian keadilan dan kesejahteraan bagi pemilik rumah hunian. Dengan menerapkan pandangan Rahardjo, penelitian ini dapat mengkritik regulasi yang hanya berfokus pada pertumbuhan ekonomi tanpa mempertimbangkan dampak sosialnya, seperti displasemen masyarakat atau ketidaksetaraan dalam akses ke sumber daya.

⁴³ Mahmud Kusuma, 2009. Menyelami Semangat Hukum Progresif, Terapi Paradigma Bagi Lemahnya Hukum Indonesia, (Yogyakarta: Antony Lib), Hlm. 60

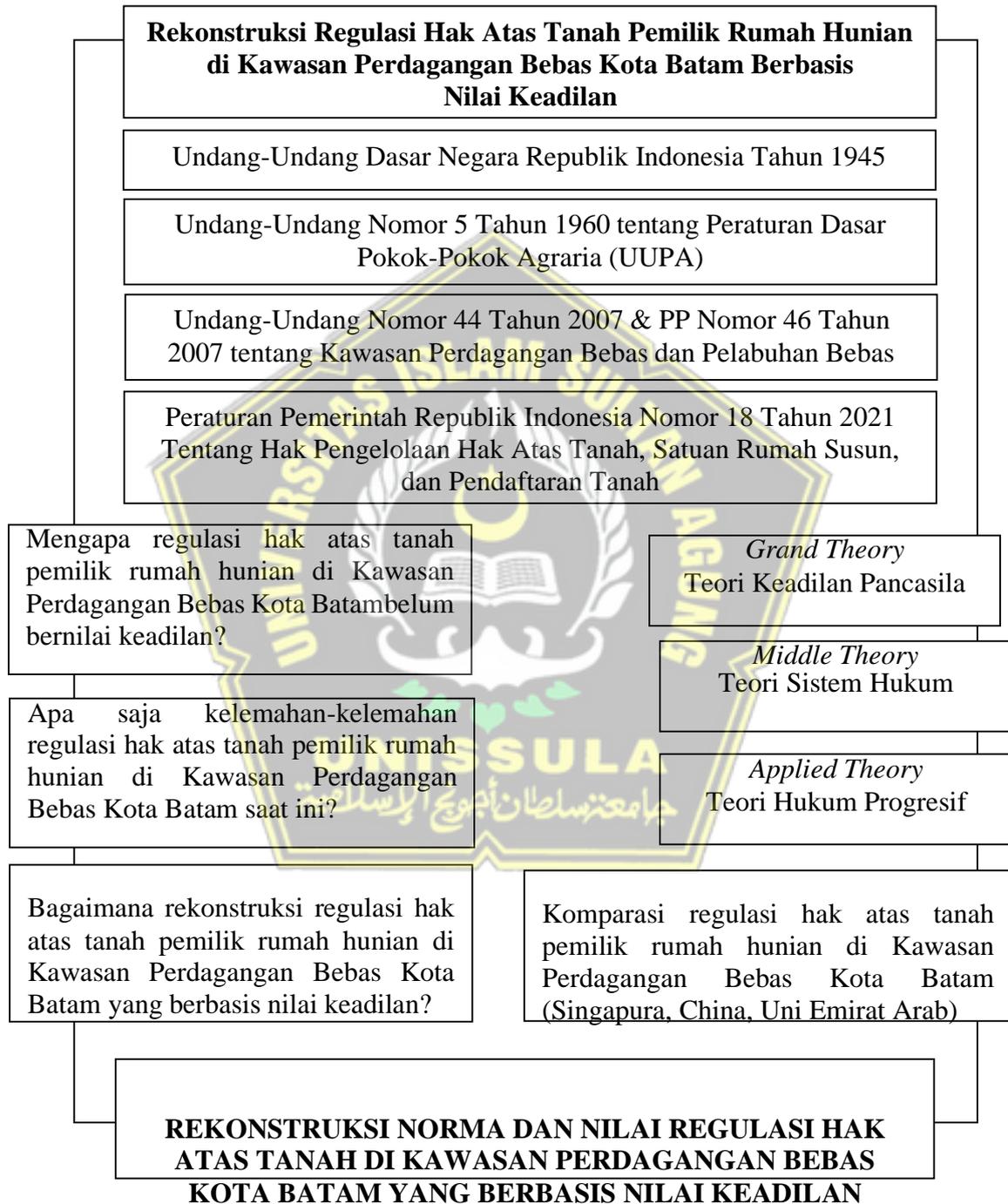
Teori ini mendorong sebuah analisis yang mengakui pentingnya memperhatikan konteks sosial dan ekonomi di mana regulasi hak atas tanah diterapkan, memastikan bahwa kebijakan tersebut benar-benar meningkatkan kehidupan masyarakat yang berada dalam kawasan tersebut.

Selanjutnya, dengan menggunakan teori hukum progresif, penelitian ini dapat menyusun rekomendasi untuk merekonstruksi regulasi dengan cara yang lebih inklusif dan berorientasi pada keadilan. Ini meliputi pengembangan kebijakan yang tidak hanya transparan dan adil dalam distribusi hak atas tanah, tapi juga yang proaktif dalam melindungi hak-hak masyarakat lokal dan pemilik rumah hunian dari eksploitasi ekonomi. Teori Rahardjo menyarankan bahwa hukum harus mampu beradaptasi dan responsif terhadap perubahan kebutuhan dan tantangan yang dihadapi oleh masyarakat, memfasilitasi formulasi regulasi yang lebih dinamis dan adaptif yang memperkuat tatanan sosial dan keadilan ekonomi.

Dengan demikian, aplikasi teori hukum progresif dalam penelitian disertasi ini tidak hanya memperkaya analisis teoretis tetapi juga praktis, dengan mendesain ulang regulasi yang mendukung keadilan sosial dan ekonomi di Batam. Teori ini membantu membingkai regulasi hak atas tanah tidak sekedar sebagai masalah hukum properti, tetapi sebagai isu sosial dan keadilan yang mempengaruhi kualitas hidup dan keadilan bagi seluruh masyarakat. Dalam melakukan ini, teori hukum progresif Rahardjo menawarkan kerangka kerja yang luas untuk melihat hukum sebagai instrumen dinamis yang harus terus berkembang untuk melayani tujuan sosial yang lebih luas.

G. Kerangka Pemikiran

Dari uraian di atas maka kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan dalam bagan sebagai berikut:



H. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum guna untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Untuk mendapatkan bahan serta pemecahan masalah mengenai rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Paradigma Penelitian

Penelitian ini bertitik tolak dari paradigma konstruktivisme, yakni paradigma dimana kebenaran suatu realitas sosial dilihat sebagai hasil konstruksi sosial, dan kebenaran suatu realitas sosial bersifat relatif. Paradigma juga akan, diantaranya, menggariskan tolok ukur, mendefinisikan standar ketepatan yang dibutuhkan, menetapkan metodologi mana yang akan dipilih untuk diterapkan, atau cara bagaimana hasil penelitian akan diinterpretasi.⁴⁴

Studi ini bertitik tolak dari paradigma konstruktivisme (*legal constructivisme*) yang melihat kebenaran suatu realita hukum bersifat relatif, berlaku sesuai konteks spesifik yang dinilai relevan oleh pelaku sosial. Realitas hukum merupakan realitas majemuk yang beragam berdasarkan pengalaman sosial individu. Realitas tersebut merupakan konstruksi mental manusia sehingga penelitian ini memberi empati dan interaksi yang dialektik antara

⁴⁴ Erlyn Indarti, *Filsafat Ilmu, Suatu Kajian Paradigmatik*, Materi Perkuliahan, Program Doktor Ilmu Hukum UNDIP, 2014, hal. 4.

peneliti dan yang diteliti untuk merekonstruksi realitas hukum melalui metode kualitatif.⁴⁵

Oleh karena itu dalam paradigma konstruktivisme ini, realitas yang diamati oleh peneliti tidak bisa digeneralisasikan. Hal ini karena tiap fenomena sesungguhnya merupakan hasil konstruksi (persepsi) masing-masing individu atau masyarakat, dimana konstruksi (persepsi) itu muncul sebagai “*resultante*” dari pengalaman sosial, agama, budaya, sistem nilai-nilai lainnya dan bersifat lokal. Peneliti yang menggunakan paradigma konstruktivisme ini harus bisa mengungkap hal-hal yang tidak kasat mata. Penelitiannya harus mampu mengungkap pengalaman sosial, aspirasi atau apapun yang tidak kasat mata tetapi menentukan sikap-sikap, perilaku maupun tindakan objek peneliti.

Dengan demikian di sini ada subjektivitas dari peneliti terutama untuk menafsirkan hal-hal yang tidak kasat mata tadi. Jadi diperlukan adanya interaksi subjektif antar keduanya. Disinilah kemudian, konstruktivisme menerapkan metode hermeneutik dan dialektika dalam proses pencapaian kebenaran. Hermeneutik, dilakukan melalui identifikasi kebenaran/ konstruksi pendapat orang per orang. Akan tetapi ini butuh waktu yang lama. Dialektika, dilakukan dengan membandingkan pendapat untuk memperoleh konsensus.⁴⁶

Paradigma *konstruktivisme* ini menekankan pada pengetahuan yang didapat dari pengalaman atau penulisan yang kemudian dikonstruksikan sejauh pengalaman atau penulisan yang dimilikinya. Proses konstruksi ini akan

⁴⁵ Esmi Warassih, *Penelitian Socio Legal*, Makalah Workshop Pemutakhiran Metodologi Hukum, Bandung, 2006, hal. 7.

⁴⁶ Adji Samekto, *Op.cit.*, hal. 71-72.

berjalan terus menerus karena ditemukannya suatu paham yang baru, yang kemudian dapat dijadikan landasan untuk merumuskan suatu sistem atau regulasi berupa peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari.⁴⁷

Teori konstruktifisme dibangun berdasarkan teori yang adasebelumnya, yaitu konstruksi pribadi atau konstruksi (*personal construct*) oleh George Kelly. Ia menyatakan bahwa orang memahami pengalamannya dengan cara mengelompokkan berbagai peristiwa menurut kesamaannya dan membedakan berbagai hal melalui perbedaannya.⁴⁸

Paradigma konstruktifisme ialah paradigma yang melihat kebenaran suatu realitas sosial sebagai hasil konstruksi sosial, dan kebenaran suatu realitas sosial bersifat relatif. Paradigma konstruktifisme ini berada dalam perspektif *interpretivisme* (penafsiran) yang terbagi dalam tiga jenis, yaitu interaksi simbolik, fenomenologis dan hermeneutik. Paradigma konstruktifisme dalam ilmu sosial merupakan kritik terhadap paradigma positivis.

Menurut paradigma konstruktifisme realitas sosial yang diamati oleh seseorang tidak dapat digeneralisasikan pada semua orang, seperti yang biasa dilakukan oleh kaum positivis. Konsep mengenai konstruksionis diperkenalkan oleh sosiolog interpretative, Peter L. Berger bersama Thomas Luckman. Dalam

⁴⁷ Jawade Hafidzh, *Reformasi Kebijakan Hukum Birokrasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah dalam Mencegah Terjadinya Tindak Pidana Korupsi di Indonesia*, Disertasi, Semarang, 2014, hal. 17.

⁴⁸ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/38405/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 29 Februari 2023 Jam 21.30 wib.

konsep kajian komunikasi, teori konstruksi sosial bisa disebut berada diantara teori fakta sosial dan defenisi sosial.⁴⁹

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah deskriptif analitis. Penelitian deskripsi analitis merupakan penelitian yang berupaya untuk menggambarkan kondisi/realitas baik saat ini maupun terdahulu dari penelitian yang dilakukan kemudian mengkajinya dan menganalisisnya secara komperhensif.

Upaya menggambarkan nantinya bukan hanya bertujuan untuk mengetahui, akan tetapi untuk menjelaskan posisi sebenarnya atas fokus permasalahan yang dibahas. Hal yang perlu diperhatikan adalah memahami permasalahan bukan hanya dari sudut pandang realitas sosial, akan tetapi aktualisasi dari realitas sosial yang berwujud hukum dalam pengaruhnya terhadap rekayasa sosial yang diharapkan.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *social/legal research*. Metode penelitian *social/legal research* adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.⁵⁰ Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan

⁴⁹ *Ibid.*,

⁵⁰ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, 2018, hal. 82

dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.⁵¹

Penelitian ini terdiri dari studi pustaka sebagai sumber data utama dan studi lapangan sebagai data pelengkap (*Library research and field research*).⁵² Dalam kerangka pembentukan teori hukum, norma-norma hukum (*law in books*), pelaksanaan norma-norma hukum (perilaku hukum, termasuk yang memenuhi dan menyimpang (*law in actions*)), struktur sosial serta gejala-gejala sosial-budaya lainnya secara lengkap diobservasi.⁵³

4. Sumber Data

Sumber data adalah informasi yang berupa kata-kata atau disebut data kualitatif. Konsekuensi logis dari penelitian kualitatif adalah sumber data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Sumber data primer diperoleh melalui keterangan-keterangan dan informasi dari responden secara langsung yang diperoleh melalui observasi. Di mana observasi ini terinventarisasi dalam bentuk pengakuan dan pengaduan verbal maupun tertulis dari pelaku usaha dan warga Batam dalam pengurusan jual beli lahan untuk rumah Hunian. Kemudian keterangan, statement, audiensi dari aparat BPN, BP Batam, Kementerian yang terinventarisir oleh Penulis selaku Notaris dan Pejabat Pembuat akta Tanah.

⁵¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 13

⁵² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 19

⁵³ Oloan Sitorus dan Darwinsyah Minin, *Membangun Teori Hukum Indonesia*, Virgo, Medan, 2010, hal. 24

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber tidak langsung yang mampu memberikan tambahan serta penguatan terhadap data penelitian. Sumber data sekunder merupakan adalah data yang diperoleh dari buku-buku atau jurnal yang membahas tentang rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan. Kemudian data sekunder dari hukum positif yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.

Data sekunder dalam penelitian ini yaitu terbagi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum primer yang berkaitan dengan topik penelitian, antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - c) Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer (buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum dan media cetak dan elektronik). Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku

atau semua informasi yang relevan dengan permasalahan hukum. Jadi bahan hukum sekunder adalah hasil kegiatan teoretis akademis yang mengimbangi kegiatan-kegiatan praktik legislatif (atau praktik yudisial juga).⁵⁴

- 3) Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, website, dan sebagainya yang sejenis dengan bahan hukum tertier tersebut yang dapat menunjang penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan. Adapun langkah-langkah dalam pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

1) Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan melalui observasi yang merupakan pengamatan langsung di lapangan. Observasi akan menjadi instrumen pembantu dalam rencana penelitian ini. Harapannya, dengan catatan lapangan ini mampu menjadi perantara antara apa yang sedang dilihat dan diamati antarapeneliti dengan realitas dan fakta sosial. Berdasarkan hasil observasi kita akan memperoleh gambaran yang jelas tentang masalahnya dan mungkin petunjuk-petunjuk tentang cara pemecahannya. Dalam penelitian ini, observasi yang dilakukan yaitu melalui dokumen dari notaris yang dikumpulkan dari keluhan pemilik rumah hunian di Kota Batam.

⁵⁴ Soetandyo Wignjosobroto, *Op.cit*, hal. 155.

2) Studi Kepustakaan

Karena penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian kepustakaan, maka untuk mendapatkan data sebagai bahan penelitian, teknik yang digunakan penulis adalah penelusuran literatur berupa sumber pustaka dengan melihat, membaca, meneliti dan mempelajari dokumen dan data-data yang diperoleh dari karya atau literatur dan referensi yang berhubungan dengan judul disertasi ini.⁵⁵

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (peraturan perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak (kontrak, konvensi, dokumen hukum dan putusan hakim). Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer (buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum dan media cetak dan elektronik). Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku atau semua informasi yang relevan dengan permasalahan hukum. Jadi bahan hukum sekunder adalah hasil kegiatan teoretis akademis yang mengimbangi kegiatan-kegiatan praktik legislatif (atau praktik yudisial juga).⁵⁶ Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (rancangan undang-undang, kamus hukum, dan ensiklopedia).

⁵⁵ Bambang Sunggono, *Op.cit*, hal. 35

⁵⁶ Soetandyo Wignjosoebroto, *Op.cit*, hal. 155.

6. Metode Analisis Data

Analisis data yang peneliti gunakan adalah deskriptif kualitatif. Analisis secara kualitatif dalam hal ini adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁵⁷

Dalam analisis secara kualitatif, analisis data kualitatif prosesnya berjalan sebagai berikut;

- a. Mencatat yang menghasilkan catatan lapangan, dengan hal itu diberi kode agar sumber datanya tetap ditelusuri;
 - b. Mengumpulkan, memilah-milah, mengklasifikasikan, mensintesiskan, membuat ikhtisar dan membuat indeksnya
- Berpikir, dengan jalan membuat agar kategori data itu mempunyai makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan temuan-temuan umum.⁵⁸

I. Orisinalitas Penelitian

Secara akademis, pembahasan tentang “Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam

⁵⁷ Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2007, hal. 248.

⁵⁸ *Ibid.*,

Berbasis Nilai Keadilan” bukan merupakan kajian yang baru. Penelitian terkait hal itu juga telah banyak dilakukan oleh para penulis sebelumnya, antara lain:

No.	Judul	Tahun	Hasil Penelitian	Kebaruan Hasil Penelitian
1.	Arpa Syura Tambuno, NIM. 10302000342, PDIH Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), dengan judul “Rekontruksi Regulasi Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat”.	2023	Hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa benar regulasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam system hukum Indonesia belum berkeadilan dan berjalan secara efektif, oleh warga masyarakat yang telah menguasai dan memiliki hak atas tanah belum mendapatkan jaminan kepastian hukum sepenuhnya, dan perlindungan hukum sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah secara elektronik. Analisa dalam regulasi pendaftaran peralihan hak atas tanah masih banyak multi tafsir. Masih terbatas jumlah dan kualitas Sumber Daya Manusia dari aparaturnya pemerintah masih sangat dirasakan	Rekontruksi pendaftaran peralihan hak atas tanah, berbasis nilai keadilan bermartabat, dapat terwujud, jika dengan penguatan informasi dan sosialisasi terhadap system hukum Indonesia dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah, secara Bersama-sama dengan pemerintah maupun daerah, untuk melindungi hak-hak masyarakat pada umumnya.

			terlalu birokratis dan berbelit-belit sehingga proses pendaftaran tanah terkesan sulit dan memakan waktu yang lama.	
2.	H. Farisal Adib, NIM. 10302000368, PDIH Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), dengan judul “Rekontruksi Regulasi Usaha Pengembang Perumahan yang Berbasis Nilai Keadilan”.	2022	Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi usaha pengembang perumahan yang eblum berbasis nilai keadilan, bahwa regulasi pengembang perumahan yang berlaku menunjukkan bahwa negara berusaha, membangun kerangka system relasi yang adil dalam tingkat system, namun dalam pengembangan struktur belum sepenuhnya menyediakan kesetaraan kesempatan. Proses fasilitasi layanan yang dan sumber daya yang diperlukan belum didapatkan oleh semua pihak. Kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini yakni pada substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Regulasi yang berlaku menunjukkan kewajiban yang harus	Rekontruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan, yakni pemerintah tidak mengabaikan serta memperhatikan aspirasi para pengembang perumahan terutama dalam perumusan kebijakan pemerintah dalam berbagai aspek regulasi usaha pengembang perumahan serta mempertimbangkan hak-hak dan kompensasi yang harus diterima pengembang perumahan sehingga terjadi keadilan bagi pengembang perumahan. Rekontruksi norma UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 55 Tahun

			<p>dipenuhi pengembang perumahan dalam penyelenggaraan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat dalam rangka mendukung kewajiban negara dalam menjamin ketersediaan kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Pemerintah kurang memperhatikan kurang memperhatikan aspirasi para pengembang perumahan terutama dalam perumusan kebijakan pemerintah yang bersifat mengatur, bahkan yang membebani pengembang perumahan dalam berbagai aspek regulasi usaha pengembang perumahan.</p>	<p>2017 tentang Pelaksanaan Perijinan dan non-perijinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah.</p>
3.	<p>Evy Indriasari, Erwin Aditya Pratama, Universitas Panasakti Tegal</p>	2022	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberi ganti kerugian yang menyatakan bahwasanya dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak</p>	<p>Rekonstruksi peralihan hak atas tanah merujuk pada pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberi ganti direkonstruksi menjadi: Dilarang untuk melakukan semua bentuk</p>

		<p>baru atas Tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar Kabupaten dimana ia bertempat tinggal. Namun ketentuan ini justru menghambat terjadinya peralihan hak atas tanah pertanian saat ini. Hal ini dikarenakan salah satu pihak tidak memperoleh haknya yaitu tidak bisa mengikatkan jual beli tersebut dalam Akta Jual Beli dan secara otomatis Pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanahnya tidak dapat dilaksanakan sehingga ketentuan Pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberi ganti kerugian harus segera direvisi karena tidak sesuai dengan nilai nilai keadilan.</p>	<p>memindahkan hak baru atas Tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar Kabupaten dimana ia bertempat tinggal.</p>
--	--	---	--

Dari kajian-kajian terdahulu di atas, belum ada yang menunjukkan tentang

“Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan”. Karenanya, di sinilah letak perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

J. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penyusunan penelitian ini dibagi menjadi lima bab yang saling berkaitan antara bab yang satu dengan yang lain.

BAB I :Pendahuluan berisi latar belakang masalah yaitu awal dari suatu permasalahan yang akan diangkat, untuk kemudian memperoleh suatu rumusan masalah dari pokok persoalan yang ada pada latar belakang masalah, untuk dibahas dalam penelitian. Adapun tujuan dan kegunaan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembaca dan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu hukum khususnya yang mengambil konsentrasi perdata. Kerangka teori yaitu untuk menjawab dari permasalahan yang ada dalam rumusan masalah. Dan terdapat metode penelitian serta sistematika pembahasan dalam penelitian.

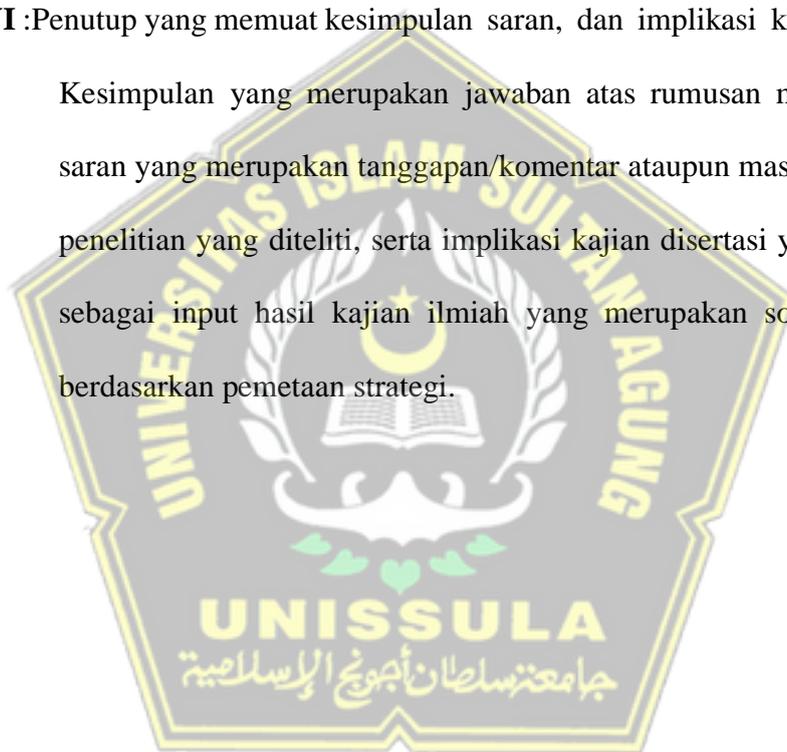
BAB II : Tinjauan Pustaka yang terbagi atas lima sub bab yang berisi pengertian tanah dan hak atas tanah, pengaturan dan sistem pendaftaran hak atas tanah, kajian hukum Islam terhadap pengelolaan hak atas tanah, sejarah pembentukan Kota Batam, dan kerangka hukum hak atas tanah di Kota Batam.

BAB III :Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Belum Bernilai Keadilan, yang terbagi atas empat sub bab.

BAB IV :Kelemahan Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Pada Saat Ini, yang terbagi atas tiga sub bab.

BAB V :Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan, yang terbagi atas tiga sub bab.

BAB VI :Penutup yang memuat kesimpulan saran, dan implikasi kajian disertasi. Kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah, saran-saran yang merupakan tanggapan/komentar ataupun masukan terhadap penelitian yang diteliti, serta implikasi kajian disertasi yang dijadikan sebagai input hasil kajian ilmiah yang merupakan solusi alternatif berdasarkan pemetaan strategi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Hukum tanah atau hukum agraria adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.⁵⁹

Hukum Agraria dalam ilmu hukum sebenarnya memiliki pengertian yang lebih luas. Dalam bahasa latin, agraria yang sering di sebut dengan ager mempunyai arti tanah atau sebidang tanah. Dalam bahasa latin pula kata agrarius berarti persawahan atau perladangan atau bisa juga pertanian. Jika kita buka dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan bahwa “Agraria” berarti urusan pertanahan dan atau tanah pertanahan serta urusan pemilikan atas tanah. Sedang dalam bahasa inggris istilah agraria atau sering disebut dengan “agrarian” yang berarti tanah dan sering dihubungkan dengan berbagai usaha pertanian.

Menurut subekti; hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan- ketentuan hukum, baik hukum perdata , maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hubungan tertentu.⁶⁰

Menurut Sudikno dan R. Tjitrosoedibio, hukum agrarian (*Agrarisch recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata maupun Hukum Tata Negara (*Staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara (*Administratifrecht*) yang mengatur hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011, halaman 3

⁶⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, halaman 5

wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.⁶¹

Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria.⁶²

Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:

- a. Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh Undang-Undang pokok pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.
- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.⁶³

Hukum agraria merupakan salah satu hukum yang digunakan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan hasil dari alam. Dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) di jelaskan pengertian agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang tergantung di dalamnya (Pasal 1 angka 2). Sementara itu pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air (Pasal 1 angka 4) jo. Pasal 4 ayat (1).⁶⁴

⁶¹ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit*, halaman 3

⁶² Boedi Harsono, *Op.cit*, halaman 5

⁶³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 5-6

⁶⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, halaman 1

Tanah merupakan sumber daya penting dan strategis karena menyangkut hajat hidup seluruh rakyat Indonesia yang sangat mendasar. Disamping itu tanah juga memiliki karakteristik yang bersifat multi-dimensi multi-sektoral, multidisiplin dan memiliki kompleksitas yang tinggi. Sebagaimana diketahui masalah tanah memang merupakan masalah yang sarat dengan berbagai kepentingan, baik ekonomi, sosial, politik, dan bahkan untuk Indonesia, tanah juga mempunyai nilai religius yang tidak dapat diukur secara ekonomis.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 yang menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan demikian yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya, misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan, dan sebagainya.

Obyek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. "Sesuatu" disini adalah yang boleh, wajib, dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan.⁶⁵

⁶⁵ Effendi Perangin. *Op.cit*, halaman 195

Kita juga mengetahui, bahwa penguasaan hak-hak atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret (*subjective recht*), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.⁶⁶

Pengertian tentang “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, dan juga dalam arti yuridis. Pengertian penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.⁶⁷

Pengertian penguasaan dan menguasai tersebut dipakai dalam arti perdata. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria pengertian “dikuasai” dan “menguasai” dipakai dalam arti publik, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Pengertian yuridis yang beraspek perdata, terdiri atas hak tanah seperti : hak milik (Pasal 20), hak guna usaha dan hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan (Pasal 23, 33, 39, dan 51). Sedangkan hak menguasai negara yang sifatnya hukum publik merupakan hak menguasai negara yang meliputi semua tanah tanpa ada terkecualinya.

Undang-Undang Pokok Agraria membedakan hak penguasaan tanah menjadi 2 kelompok, yaitu hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Hak atas tanah yang menentukan sistem land tenure dapat dibagi dalam 2 kategori yaitu :

⁶⁶ Budi Harsono, *Op.cit*, halaman 253

⁶⁷ Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, halaman 66

1. Semua hak yang diperoleh langsung dari negara (disebut dengan hak primer)
2. Semua yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama (disebut hak sekunder).⁶⁸

Kedua hak tersebut di atas pada umumnya mempunyai persamaan, dimana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapatkan keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak sekunder pada pihak lain.⁶⁹

Hak atas tanah yang diperoleh dari negara (hak primer), terdiri dari: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan. Sedangkan hak yang sekunder terdiri dari hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai, dan hak menumpang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak usaha bagi hasil, hak sewa, dan hak gadai tanah pertanian akan dihapuskan. Hal ini merupakan pelaksanaan azas-azas yang terkandung pada Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa “tanah pertanian harus diolah oleh pemiliknya sendiri”.⁷⁰ Tetapi sampai saat ini azas ini belum sepenuhnya terlaksana.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, seperti yang dirumuskan pada Pasal 20, pengertian Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan mempunyai fungsi sosial.⁷¹ Dengan demikian, terkuat dan terpenuh tidak berarti hak milik adalah hak yang mutlak dan tidak dapat

⁶⁸ Boedi Harsono, *Op.cit*, halaman 7

⁶⁹ *Ibid*, halaman 7

⁷⁰ *Ibid*, halaman 15

⁷¹ Achmad Chuleemi, *Op.cit*, halaman 59

diganggu gugat seperti hak eigendom yang asli. Namun pengertian tersebut menunjukkan bila dibandingkan dengan hak lain, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi (Pasal 570 KUHPerdara).

Dengan demikian, maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam KUHPerdara terdapat perbedaan dengan yang dirumuskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, oleh karena dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa “segala hak mempunyai fungsi sosial”, ini berarti berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam KUHPerdara.

Adapun sifat-sifat dari hak milik adalah :

- a. Merupakan hak yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak yang lainnya

- b. Bersifat turun-temurun (dapat diwariskan oleh si empunya tanah), dan secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.
- c. Dapat menjadi induk atas hak-hak atas tanah lain, artinya bahwa hak milik tersebut dapat dibebani oleh Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Gadai.
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Dapat dijual atau ditukar dengan benda lain atau dihibahkan dan diberikan secara wasiat.
- f. Dapat diwakafkan
- g. Yang boleh memiliki hak milik atas tanah sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria adalah :
 - 1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
 - 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
 - 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pada warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melaporkan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya

jatuh pada negara dan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang yang memiliki kewarganegaraan lain selain sebagai warga negara Indonesia, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (13) pasal ini.

Dari uraian di atas mengenai pengertian “penguasaan”, disamping dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik.⁷²

Dalam hal ini, umumnya terhadap penguasaan secara yuridis adalah memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

Namun disisi lain ada penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah bersangkutan secara fisik, misalnya kreditor (bank), pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap berada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik

adalah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pengertian penguasaan tanah secara yuridis formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah berbunyi sebagai berikut :

⁷² Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 73

“Seseorang atau orang-orang yang dalam kehidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian baik miliknya sendiri atau kepunyaan orang lain, ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum yang ditetapkan dalam ayat (2) pasal ini.”

Dalam penjelasan yang sama lebih diuraikan lagi, bahwa seandainya orang yang mempunyai tanah dengan hak milik atau hak gadai, tanah mana olehnya disewakan atau dibagihasikan kepada orang lain maka termasuk dalam pengertian menguasai tanah (penguasaan tanah). Dengan demikian, pengertian menguasai itu berarti menguasai baik secara langsung maupun tidak langsung. Begitu pula yang menyewa tanah termasuk pula dalam pengertian menguasai tanah tersebut.

Dengan demikian, sangat jelas bahwa yang dimaksud dengan menguasai tanah pertanian menurut peraturan perundangan yaitu selain dengan hak milik, dapat juga dilakukan dengan hak gadai, hak sewa (jual tahunan), usaha bagi hasil, dan sebagainya. Dan yang dilarang oleh peraturan perundangan bukan hanya pemilikan tanah yang melampaui batas, tetapi juga penguasaan tanah dalam bentuk-bentuk yang lain.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1), yaitu “atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan hukum agraria nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.⁷³

Hukum agraria juga mengawasi hak-hak dalam permasalahan agraria seperti;

a. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai “hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batasan-batasan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hal itu mengandung arti bahwa hak atas tanah itu di samping memberikan wewenang juga membebankan kewajiban kepada pemegang haknya.⁷⁴

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk menguasai tanah yang dikuasai oleh negara

⁷³ Urip Santoso, *Op.cit*, halaman 46

⁷⁴ S.W. Maria, Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, halaman 128

dalam jangka waktu tertentu.⁷⁵ Adapun kewajiban-kewajiban dalam hal pertambangan menurut Pasal 95 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang pertambangan mineral dan batubara adalah sebagai berikut :

- 1) Menerapkan kaidah teknik pertambangan yang baik.
- 2) Mengelola keuangan sesuai dengan sistem akuntansi Indonesia.
- 3) Meningkatkan nilai tambah sumberdaya mineral dan / atau batubara.
- 4) Melaksanakan pengembangan dan pemberdayaan masyarakat setempat dan;
- 5) Mematuhi batas toleransi daya dukung lingkungan.⁷⁶

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku atau tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

1. Undang-Undang Pokok Agraria tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agraria.
2. Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
3. Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
4. Undang-Undang Pokok Agraria tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

⁷⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Pustaka Media Group, Jakarta, 2007, halaman 99

⁷⁶ *Ibid*, halaman 99

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan:

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria.
- d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁷⁷

Dapat diketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang

⁷⁷ Sudargo Gautama, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, 2009, halaman 16

mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat legaat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Penggabungan Budel dapat terjadi jikalau hak atas suami isteri dan salah satu meninggal dunia maka jika salah satu daripadanya adalah ahli waris dapat mengajukan permohonan pencatatan hak atas namanya dengan melampirkan Surat Keterangan Kewarisan. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan.⁷⁸

Kewenangan yang telah dimiliki oleh daerah dengan berlakunya otonomi daerah tersebut, maka pemerintah daerah baik itu kabupaten/kota serta desa merupakan lini pertama yang dapat melindungi hak masyarakat hukum adat serta tanah ulayatnya.

Karena jajaran Pemerintah Daerah diberi kewenangan yang amat luas untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, akan tetapi tentu saja dengan benar-benar memahami dan mampu mengartikulasikan aspirasi dan kepentingan masyarakat yang berada di daerahnya tersebut. Selain itu juga masyarakat hukum adat tersebut juga tidak harus tinggal diam akan tetapi juga harus turut serta mendayagunakan hak sipil dan hak politiknya dengan cara menata dan mengorganisasikan diri mereka secara nyata dan melembaga. Dengan cara inilah maka masyarakat hukum adat itu akan nampak dan akan lebih di dengar keberadaannya oleh para pengambil keputusan.⁷⁹

⁷⁸ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.VI, Alumni, Bandung, 2000, halaman 23-24

⁷⁹ Hari Sabarno, *Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, halaman 63-64

Mengenai hak-hak penguasaan atas tanah tetap berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diteruskannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.⁸⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁸⁰ Boedi Harsono, *Op.cit.*, halaman 23

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai.⁸¹

B. Pengaturan dan Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “*Cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).⁸²

⁸¹ Soelarman Brotosoelarno, *Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah*, Deputi Menteri Negara Agraria Kepala BPN, Makalah Seminar, Yogyakarta, 2007, halaman 9

⁸² A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*. Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 18

Pendaftaran tanah menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap. Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap termasuk dalam hukum pertanahan dan bukan bagian dari hukum agraria. Hal ini dapat disimpulkan dari definisi Hukum Pertanahan menurut Herman Soesangobeng yaitu⁸³: Kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi 3 (tiga) kegiatan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁸⁴

Dari ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses

⁸³ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan Dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, halaman 7

⁸⁴ A. P. Parlindungan, *Op.cit.* halaman 18

pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

Kita mengetahui bahwa pelaksanaan dari pendaftaran tanah tersebut yang berarti pengukuran, pertpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, kesemuanya sebagai alat pembuktian yang kuat adalah besar biayanya.

Demikian pula pendaftaran tanah di Indonesia menurut azas specialitas, tanah yang didaftarkan itu harus jelas-jelas diketahui dan nyata ada lokasi tanahnya dan juga menganut azas publisitas, artinya setiap orang dapat mengetahui sesuatu bidang tanah itu milik siapa, bagaimana luasnya dan apakah ada beban atasnya dan juga menganut azas negatif artinya pemilikan sesuatu bidang tanah yang terdaftar atas nama seseorang tidak berarti mutlak adanya, sebab dapat saja dipersoalkan siapa pemiliknya melalui Pengadilan Negeri.⁸⁵

Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan Pasal 19 ayat (2) UUPA dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut: Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang

⁸⁵ *Ibid*, halaman 61

sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Sebutan pendaftaran tanah menimbulkan kesan bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang, mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disertakan juga dalam kegiatan pendaftaran tanah.⁸⁶

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia kata pendaftaran berasal dari suku kata “daftar” yang mendapat awalan pe-, sisipan -n dan akhiran -an adalah pencatatan nama, alamat sebagainya dalam daftar : perihal mendaftar mendaftarkan.⁸⁷

Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek 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.

⁸⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Op.cit*, halaman 74

⁸⁷ Anonimus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi V, Balai Pustaka, Jakarta, 2016, halaman 169

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁸⁸

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁸⁹

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi sebagai berikut :

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur;
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain yaitu baik hak atas tanah maupun jaminan, serta beban-beban lainnya;
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak yaitu sertipikat;⁹⁰

⁸⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 59

⁸⁹ Jayadi Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*, Suka Buku, Jakarta, 2012, halaman 67

⁹⁰ *Ibid*, halaman 68

Hukum agraria dapat dengan secara singkat dikatakan bahwa hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.⁹¹

Hukum Agraria dalam ilmu hukum sebenarnya memiliki pengertian yang lebih luas. Dalam bahasa latin, agraria yang sering di sebut dengan ager mempunyai arti tanah atau sebidang tanah. Dalam bahasa latin pula kata agrarius berarti persawahan atau perladangan atau bisa juga pertanian. Jika kita buka dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan bahwa “Agraria” berarti urusan pertanahan dan atau tanah pertanahan serta urusan pemilikan atas tanah. Sedang dalam bahasa inggris istilah agraria atau sering disebut dengan “agrarian” yang berarti tanah dan sering dihubungkan dengan berbagai usaha pertanian.

Menurut subekti hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan- ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hubungan tertentu.⁹²

Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai

⁹¹ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit*, halaman 3

⁹² Boedi Harsono, *Op.cit*, halaman 5

bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria.

Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:

- a. Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh Undang-Undang pokok pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.
- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.⁹³

Hukum agraria merupakan salah satu hukum yang digunakan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan hasil dari alam. Dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) di jelaskan pengertian agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang tergantung di dalamnya Pasal 1 ayat (2) UUPA. Sementara itu pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air Pasal 1 ayat (4) UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) UUPA.⁹⁴

Tanah merupakan sumber daya penting dan strategis karena menyangkut hajat hidup seluruh rakyat Indonesia yang sangat mendasar. Disamping itu tanah juga memiliki karakteristik yang bersifat multi-dimensi multi-sektoral, multidisiplin dan memiliki kompleksitas yang tinggi. Sebagaimana diketahui masalah tanah memang merupakan masalah yang sarat dengan berbagai

⁹³ Urip Santoso, *Op.cit*, halaman 5-6

⁹⁴ Supriadi, *Op.cit*, halaman 1

kepentingan, baik ekonomi, sosial, politik, dan bahkan untuk Indonesia, tanah juga mempunyai nilai religius yang tidak dapat diukur secara ekonomis.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 yang menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan demikian yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya, misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan, dan sebagainya.

Obyek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “Sesuatu” disini adalah yang boleh, wajib, dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan.⁹⁵

Penguasaan hak-hak atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret (*subjective recht*), jika

⁹⁵ Effendi Perangin. *Op.cit*, halaman 195

sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.⁹⁶

Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.⁹⁷

- a. Fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian
Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁹⁸
- b. Fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai pemberi perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah
Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁹⁹

Pendaftaran tanah telah diatur didalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,

⁹⁶ Budi Harsono, *Op.cit*, halaman 253

⁹⁷ Herman Hermit. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Maju Mundur, Bandung, 2009, halaman 31.

⁹⁸ Adrian Sutedi, *Op.cit*, halaman 57

⁹⁹ *Ibid*, halaman 194

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.¹⁰⁰

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ini diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti karena hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu: Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian

¹⁰⁰ Adrian Sutedi, *Ibid*, halaman 59

surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian definisi tersebut mengandung aspek teknis dan yuridis, bahkan apabila definisi tersebut ditinjau lebih mendalam lagi, ternyata definisi pendaftaran tanah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan dari pengertian pendaftaran tanah yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak atau sertifikat.

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu”.¹⁰¹

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan

¹⁰¹ Boedi Harsono, *Op,cit*, halaman 209

dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat.¹⁰²

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tujuan pendaftaran tanah, ditentukan sebagai berikut, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia menurut ketentuan–ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.¹⁰³

Tujuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ada tiga yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang 31 terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹⁰² Bachtiar Effendie, *Op.cit*, halaman 15

¹⁰³ *Ibid*, halaman 20-21

Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah diatas, maka Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah lebih memperluas tujuan pendaftaran tanah dengan memasukan perlindungan hukum, penyediaan informasi bagi pihak yang berkepentingan, dan demi terciptanya tertib administrasi pertanahan. Demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat hak atas tanah.

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ada 2 (dua) yaitu:

a. Sistem Publikasi Positif

Pendaftaran tanah dengan *Sistem Torrens*, diperkenalkan oleh Robert Torrens yang pertama terjadi di Australia Selatan dan diundangkan pada tahun 1858, yang dalam perkembangannya diadopsi oleh banyak negara. Adapun negara-negara yang mengadopsi sistem Torrens antara lain New Zeland, Kanada Barat, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Yamaica, Amerika Serikat, Filipina, Malaysia, India.¹⁰⁴

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang menyebabkan orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan

¹⁰⁴ Adrian Sutedi, *Op.cit*, halaman 4

perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*title by registration, the register is everything*).

Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.¹⁰⁵

Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indivisible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

Adapun ciri-ciri sistem publikasi positif yaitu sebagai berikut:

- 1) Sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).
- 2) Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, artinya tidak dapat diganggu gugat.
- 3) Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat.
- 4) Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan etika baik memperoleh perlindungan hukum yang mutlak.
- 5) Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
- 6) Pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, biaya yang besar, dan petugas sangat teliti dalam tugasnya.¹⁰⁶

b. Sistem publikasi Negatif

¹⁰⁵ *Ibid*, halaman 8-12

¹⁰⁶ Boedi Harsono, *Op,cit*, halaman 82

Sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* yaitu suatu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Oleh sebab itu, data yang disajikan dalam pendaftaran sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertipikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa orang tersebut adalah pemegang hak sebenarnya.

Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peralihan hukum merupakan alat bukti yang kuat.

Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus

diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.

Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, “Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif”.

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga “*acquisitive verjaring atau adverse possession*” adalah lampaunya waktu sebagai sarana untuk memperoleh hak atas tanah. Hukum tanah di Indonesia yang memakai dasar hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga “*kadaluarsa*” (*rechtsverweering*) adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya.¹⁰⁷

Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak pejabat pendaftaran tanah (PPT) mengadakan pengukuran kebenaran data sebelum membuat buku tanah, serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta.

Adapun ciri-ciri sistem publikasi negatif yaitu sebagai berikut:

- (1) Sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).
- (2) Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat, artinya masih dapat diganggu gugat.
- (3) Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat.
- (4) Menggunakan lembaga kadaluwarsa.
- (5) Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk pembatalan sertipikat.
- (6) Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pemohon.¹⁰⁸

Kegiatan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ada dua, yaitu :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - 3) Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - 4) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Ditinjau dari aspek teknis dan yuridis, penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua kegiatan tersebut menuntut perhatian dan penanganan yang sama, karena keduanya sama pentingnya. Apabila salah satu dari keduanya kurang memperoleh perhatian dan penanganan, maka berpotensi untuk mendatangkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.

Berdasarkan Pasal 1 butir 10 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa: Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis umumnya prakarsa datang dari pemerintah. Pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri. Sebaliknya di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanahnya dilakukan secara sporadik.¹⁰⁹

Berdasarkan Pasal 1 butir 11 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa: "Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa /kelurahan secara individual atau massal".

Pendaftaran tanah secara sporadik umumnya prakarsa datang dari individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1 butir 12 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa: “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian”.

Kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah khususnya hak milik yang telah didaftar. Perubahan data fisik yang dimaksud adalah pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar.

Perubahan data yuridis yang dimaksud adalah dapat berupa haknya, yaitu berakhirnya jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut, atau dibebani hak lainnya. Perubahan juga dapat terjadi karena perbuatan hukum jual beli. Pada sistem pendaftaran akta untuk perubahan-perubahan tersebut dibuatkan akta yang selanjutnya merupakan surat tanda bukti. “Sistem pendaftaran hak perubahannya dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan sebagai surat tanda bukti hak dan alat bukti yang kuat”.¹¹⁰

¹¹⁰ *Ibid*, halaman 79-80

C. Kajian Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Hak Atas Tanah

Pengelolaan hak atas tanah merupakan isu penting dalam hukum Islam, yang mencakup berbagai konsep kepemilikan, penggunaan, dan distribusi tanah. Hukum Islam, yang didasarkan pada Al-Quran, Hadis, Ijma (konsensus ulama), dan Qiyas (analogi), memberikan kerangka kerja yang komprehensif untuk pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan.

Dalam hukum Islam, kepemilikan tanah dikenal dengan istilah *milkiyah* (kepemilikan pribadi) dan *tasarruf* (hak guna atau hak pakai). Tanah dapat dimiliki secara pribadi oleh individu atau kelompok, namun kepemilikan ini harus digunakan sesuai dengan syariat Islam yang menekankan penggunaan yang bermanfaat dan tidak merugikan orang lain. Islam mengakui hak individu untuk memiliki tanah, tetapi juga menekankan bahwa kepemilikan tersebut harus disertai dengan tanggung jawab sosial.¹¹¹

Tasarruf atau hak guna dalam hukum Islam memberikan hak kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan izin pemiliknya. Ini sering terjadi dalam bentuk sewa (*ijarah*) atau pinjaman (*ariyah*). Selain itu, hukum Islam juga mengenal konsep *ihya al-mawat*, yaitu hak untuk menghidupkan tanah mati. Seseorang yang menghidupkan tanah yang tidak dimiliki dan tidak digunakan oleh siapa pun dapat memperoleh hak atas tanah tersebut, asalkan penggunaan tanah tersebut membawa manfaat dan tidak merugikan lingkungan atau masyarakat sekitar.

¹¹¹ Mahasari, Jamaluddin, 2008. *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta : Gama Media.

Islam menekankan pentingnya distribusi tanah yang adil untuk mencapai kesejahteraan umum. Prinsip keadilan sosial dalam Islam mewajibkan bahwa tanah tidak boleh dimonopoli oleh segelintir orang, tetapi harus didistribusikan secara merata untuk kepentingan seluruh masyarakat. Zakat pertanian, misalnya, adalah salah satu mekanisme distribusi kekayaan yang diatur dalam Islam untuk membantu mereka yang kurang mampu dan memastikan kesejahteraan bersama.¹¹²

Islam melarang praktik monopoli yang dapat merugikan masyarakat luas. Ini termasuk monopoli atas tanah. Konsep ini sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan distributif dalam Islam yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap individu memiliki akses yang adil terhadap sumber daya yang diperlukan untuk kehidupan yang layak. Pemerintah Islam (dalam sejarah disebut sebagai Khalifah atau Wali) memiliki wewenang untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mencegah monopoli dan memastikan distribusi tanah yang adil.

Penyelesaian sengketa tanah dalam hukum Islam dapat dilakukan melalui mekanisme syura (musyawarah) atau melalui pengadilan Islam. Prinsip-prinsip keadilan, kejujuran, dan ketelusan harus menjadi dasar dalam penyelesaian sengketa tanah. Pengadilan Islam berfungsi untuk memberikan keputusan yang adil berdasarkan Al-Quran dan Hadis, serta dengan mempertimbangkan kemaslahatan (kebaikan umum) masyarakat.¹¹³

Kajian hukum Islam terhadap pengelolaan hak atas tanah menekankan pada prinsip-prinsip keadilan, tanggung jawab sosial, dan kesejahteraan umum. Konsep

¹¹² *Ibid.*,

¹¹³ *Ibid.*,

kepemilikan dan penggunaan tanah dalam Islam dirancang untuk memastikan bahwa tanah digunakan secara efektif dan adil untuk kepentingan semua orang. Distribusi tanah yang merata, pembatasan terhadap monopoli, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil adalah aspek-aspek penting dalam pengelolaan hak atas tanah menurut hukum Islam. Dengan mengintegrasikan prinsip-prinsip ini, pengelolaan tanah dapat dilakukan secara lebih adil dan berkelanjutan, sesuai dengan tujuan syariat Islam untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh umat manusia.

D. Sejarah Pembentukan Kota Batam

Pulau Batam yang oleh Pemerintah Pusat dijadikan sebagai pilot project mengalami pertumbuhan dari tahun-ketahun, tidak hanya pertumbuhan jumlah penduduknya tapi juga pertumbuhan perekonomian. Dari pertumbuhan penduduk yang cukup fantastis juga seiring sejalan dengan berbagai kebijakan-kebijakan pemerintah yang sedemikian rupa yang awal mulanya ingin menjadikan Batam sebagai kawasan berikat /bonded warehouse, yaitu sebagai basis pengembangan industri, perdagangan, pariwisata dan alih kapal.

Untuk pertama kalinya diterbitkan Keppres No. 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam. Dilanjutkan dengan dikeluarkannya Keppres No. 33 Tahun 1971 tentang Penunjukkan dan Pemanfaatan beberapa wilayah usaha bonded warehouse di daerah Pulau Batam. Selanjutnya Wilayah Batam yang saat itu hanya dikelola oleh Otorita Batam (OB) melalui Keppres No.

41 Tahun 1973 ditetapkan menjadi daerah industri lengkap dengan beberapa Kawasan Berikat (Bonded Area).

Dan sebagai aturan pelaksanaannya terbit Surat Keputusan Mendagri No. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah didaerah Industri Pulau Batam. Yang selanjutnya dalam perkembangannya hingga masuk tahun 2016 masih banyak perubahan-perubahan yang terjadi dan masih terjadi persoalan yang pro dan kontra antara masyarakat, dunia usaha dengan pihak pemerintah.¹¹⁴

Lima Tahun setelah keluarnya Keppres No. 41 Tahun 1973 berdasarkan Keppres No. 41 Tahun 1978 Bonded Area diperluas hingga seluruh Pulau Batam. Sedangkan pembinaan pemerintahan dan kemasyarakatan diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Batam yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 1983 Tentang Pembentukan Kotamadya Batam Di Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau. Peraturan Pemerintah ini menitikberatkan pada terbentuknya pemerintahan daerah di pulau Batam. Terbitnya Peraturan Pemerintah inilah awal dari konflik kewenangan antara Otorita Batam selaku “penyelenggara tunggal” pembangunan daerah industri pulau Batam dengan Pemerintah Daerah Kotamadya Pulau Batam sebagai “penguasa tunggal” urusan pemerintahan yang terbentuk dari Peraturan Pemerintah tersebut.

Selanjutnya wilayah Batam yang sebelumnya seluas 415 Km² berdasarkan Keppres No. 28 Tahun 1992, Pulau Rempang, Pulau Galang dan 39 Pulau Kecil disekitarnya dimasukkan ke wilayah kerja Kota Batam. Sehingga sekarang Batam

¹¹⁴ Koswara, E, “Otonomi Daerah yang Berorientasi Kepada Kepentingan Rakyat”. Jakarta, 1999

dengan perluasannya dikenal dengan sebutan Bareleng (Batam-Rempang- Galang) dan luas wilayahnya bertambah menjadi 715 Km². Keppres Nomor 28 Tahun 1992 Tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam Dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bonded Zone) ini menitikberatkan tentang perlunya penambahan wilayah pulau Batam sebagai kawasan industrialisasi.

Penambahan wilayah ini bermaksud untuk memperlebar kawasan industrialisasi. Ketentuan dalam Pasal-Pasal Keppres tersebut pada intinya menyebutkan bahwa pulau Rempang dan pulau Galang serta pulau-pulau kecil lainnya yang berada di sekitar pulau tersebut masuk ke dalam wilayah pulau Batam. Namun sayangnya, dalam hal pengurusan dan pengelolaan tanah di Pulau Rempang dan Pulau Galang masih menimbulkan polemik. Hal ini juga menjadi persoalan oleh karena dalam Keppres RI No. 28 Tahun 1992 ini menyebutkan di pasal keenam “Hal-hal yang bersangkutan dengan pengelolaan dan pengurusan tanah di dalam wilayah Pulau Rempang dan Pulau Galang, termasuk usaha-usaha pengamanan penguasaan, pengalihan, dan pemindahan hak atas tanah diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional”.

Sampai tahun tahun 2013, persoalan tanah sebagaimana dimaksud tersebut, masih belum ada titik kejelasan. Hal ini karena adanya upaya mempertahankan hak ulayat tanah adat di pulau-pulau tersebut dengan hukum positif pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, ditambah lagi adanya campur

tangan Pemerintah Kota Batam atas status tanah tersebut, sehingga saat ini tanah-tanah di sana kosong dan tak terisi.¹¹⁵

Keberadaan Otorita Batam selaku “penyelenggara tunggal” pembangunan daerah industri pulau Batam dengan Pemerintah Daerah Kotamadya Pulau Batam sebagai “penguasa tunggal” dalam urusan pemerintahan ternyata juga mengakibatkan adanya duplikasi kewenangan, terjadi dualisme kepemimpinan di Kota Batam ini. Hal ini disebabkan karena terbitnya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 yang menjadi dasar pembentukan Kota Batam tidak disertai dengan peraturan yang mengatur hubungan kerja antara Pemerintah Kota Batam dengan Otorita Batam sebagaimana yang diamanahkan pada Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999, sehingga saat itu tidak jarang terjadi tumpang tindih tugas dan kewenangan diantara Pemerintah Kota dan Otorita Batam.

Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam. Khusus tentang kota Batam, dalam¹¹⁶: Pasal 21 Ayat (1) : “Dengan terbentuknya Kota Batam sebagai Daerah Otonom, Pemerintah Kota Batam dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya mengikutsertakan Badan Otorita Batam.”

¹¹⁵ Abidin, Said Zainal, “Strategi Kebijakan dalam Pembangunan dan Ekonomi Politik”, Jakarta: Suara Bebas. 2008.

¹¹⁶ Pasal 21 UU No. 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam. Khusus tentang kota Batam.

Pasal 21 Ayat (2) : “Status dan kedudukan Badan Otorita Batam yang mendukung kemajuan Pembangunan Nasional dan Daerah sehubungan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah perlu disempumakan.”. Pasal 21 Ayat (3): “Hubungan kerja antara Pemerintah Kota Batam dan Badan Otorita Batam diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 21 Ayat (4) : “Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), harus diterbitkan selambat-lambatnya dua belas bulan sejak tanggal diresmikannya Kota Batam”.

Namun sayangnya, walaupun telah diterbitkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1984 Tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam Dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, namun berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam, ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Ayat (4) mengharuskan adanya hubungan kerja yang jelas antara Badan Otorita Batam dengan Pemerintah Kota Batam yang diatur lebih lanjut dan dituangkan dalam peraturan pemerintah.

Namun sampai tahun 2013 Peraturan Pemerintah dimaksud belum terwujud. Hal ini juga karena derajat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1984 Tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam Dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam “tidak sama dan/atau lebih rendah” dengan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1999 tentang

Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam.

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang diganti dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Sehingga pada saat itu terjadi kekosongan hukum yang mengatur pelaksanaan Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam Dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.¹¹⁷

Untuk mengantisipasi adanya kekosongan hukum tersebut, melalui Prakarsa DPRD Kota Batam pada Tahun 2005 telah melakukan berbagai rapat-rapat koordinasi dan pertamakali dilakukan penanda-tanganan MoU antara Pemko, DPRD dan Otorita Batam. Dan saat itu telah merumuskan 6 (enam) pokok permasalahan, yakni:

- a. masalah lahan/pertanahan,
- b. masalah infrastruktur,
- c. masalah pendapatan,
- d. masalah ekonomi,
- e. masalah sosial dan
- f. masalah keamanan.

¹¹⁷ Soerya Respationo, Peralihan status Otorita Batam ke Otonomi Daerah dan Implikasinya terhadap Penyelenggaraan Pemerintahan di Kota Batam, Disertasi Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin Makasar, 2005.

Dengan satu komitmen bahwa apabila terjadi permasalahan dari 6 (enam) pokok permasalahan tersebut, maka DPRD Kota Batam, Pemerintah Kota Batam dan Badan Otorita Batam akan bersama-sama memecahkan permasalahan tersebut melalui Rapat-rapat Koordinasi. Dan kesepakatan ini terus berkembang setiap tahunnya dan terakhir telah ditandatangani kembali Hasil Rapat Koordinasi pada Bulan Februari 2009.

Selanjutnya baru tahun 2007 lahirlah Perpu Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang. Perpu ini kemudian disahkan dan ditetapkan menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2007 pada tanggal 1 November 2007 dari sejak terbitnya Perpu pada tanggal 4 Juni 2007.

Pada intinya Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tersebut menjadikan Kota Batam sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, yang mana globalisasi ekonomi merupakan sesuatu yang menjadi titik tekan dalam peraturan ini. Globalisasi dianggap sebagai solusi dalam menciptakan kesejahteraan rakyat. Pandangan inilah yang menjadi dasar acuan terbitnya peraturan perundang-undangan tersebut. Padahal, pandangan tersebut belum bisa dikatakan benar, sebab bagaimana mungkin bisa bersaing dengan produk luar negeri jika produk dalam negeri sendiri tidak didukung dan diberikan kemudahan-kemudahan oleh pemerintah.

E. Kerangka Hukum Hak Atas Tanah di Kota Batam

Kerangka hukum hak atas tanah di Kota Batam memiliki beberapa keunikan yang membedakannya dari kota atau kabupaten lain di Indonesia. Hal ini terutama terkait dengan status Kota Batam sebagai bagian dari Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang diatur oleh undang-undang dan peraturan khusus.

1. Status Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Kota Batam berstatus sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, yang diresmikan melalui Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Status ini memberi Batam keistimewaan dalam hal ekonomi, investasi, dan regulasi tertentu, termasuk dalam pengelolaan hak atas tanah. Status ini dimaksudkan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, menarik investasi asing, dan mempercepat pembangunan infrastruktur dan industri.¹¹⁸

Status Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang diberikan kepada Kota Batam merupakan upaya strategis untuk mempromosikan pertumbuhan ekonomi yang cepat dan meningkatkan investasi asing langsung. Sebagai bagian dari upaya tersebut, Batam menawarkan sejumlah insentif ekonomi, termasuk pembebasan pajak, fasilitasi impor dan ekspor, serta kemudahan kepemilikan aset dan hak atas tanah bagi investor asing. Hal ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan bisnis yang kondusif yang tidak hanya menarik investasi asing tetapi juga mempromosikan perdagangan internasional.

¹¹⁸ Panjaitan, Halomoan. 2014. Kumpulan Skematis Peraturan Pertanahan & Hak Pengelolaan Di Pulau Batam. Batam: BP Batam, hlm. 82

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas di Batam diharapkan menjadi hub ekonomi utama, menghubungkan Indonesia dengan pasar global, serta menjadi contoh keberhasilan liberalisasi ekonomi dan deregulasi. Selain dampak ekonomi langsung, status Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas juga membawa implikasi sosial dan budaya yang signifikan bagi Batam. Perubahan ini mempercepat urbanisasi dan menarik tenaga kerja dari berbagai daerah, yang meningkatkan kebutuhan akan infrastruktur sosial, perumahan, dan layanan publik.

Hal ini juga menghasilkan dinamika sosial baru, termasuk peningkatan dalam interaksi antarbudaya dan perubahan dalam struktur demografis. Pemerintah lokal dan badan pengelola kawasan harus mengatasi tantangan yang muncul dari pertumbuhan yang pesat ini, termasuk menyeimbangkan kebutuhan pengembangan industri dengan pelestarian lingkungan hidup dan keadilan sosial bagi penduduk lokal.¹¹⁹

Dari perspektif hukum dan regulasi, status Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas memerlukan kerangka hukum khusus yang mencakup pengaturan hak atas tanah, aturan kerja, perlindungan lingkungan, dan administrasi keuangan. Kerangka hukum ini dirancang untuk memastikan bahwa kegiatan di kawasan perdagangan bebas dapat berjalan efektif sambil mematuhi standar internasional dan kepentingan nasional.

Pemerintah Indonesia, melalui berbagai peraturan dan kebijakan, berusaha menjamin bahwa operasional kawasan ini tidak hanya menguntungkan dari segi ekonomi tetapi juga bertanggung jawab sosial dan lingkungan. Selain itu, kerangka

⁹⁹ *Ibid.*,

regulasi ini secara periodik ditinjau dan disesuaikan untuk mengatasi tantangan yang muncul dan memaksimalkan potensi kawasan sebagai motor pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

2. Pengelolaan oleh Badan Pengusahaan Batam

BP Batam (Badan Pengusahaan Batam) memainkan peran kunci dalam pengelolaan tanah dan investasi di Batam. BP Batam bertanggung jawab atas pemberian izin usaha, pemanfaatan tanah, dan penyediaan layanan terkait lainnya di kawasan ini. BP Batam mengoperasikan dengan model yang semi-otonom dan memiliki wewenang untuk membuat kebijakan yang dapat berbeda dari kebijakan pemerintah pusat terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) memiliki peran sentral dalam pengelolaan dan pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Sebagai lembaga yang didirikan oleh pemerintah Indonesia, BP Batam bertugas mengkoordinasikan seluruh aktivitas pembangunan dan manajemen infrastruktur, serta pelayanan kepada investor dan penduduk lokal. Fungsinya meliputi pemberian izin investasi, manajemen lahan dan sumber daya, serta pengembangan infrastruktur dan layanan umum.¹²⁰

Dengan otonomi operasional yang cukup besar, BP Batam bertujuan untuk mempercepat proses birokrasi dan meningkatkan efisiensi operasional, sehingga menciptakan iklim investasi yang menarik dan kompetitif yang mendukung pertumbuhan ekonomi regional. Dalam kaitannya dengan pengelolaan tanah, BP Batam memainkan peran kunci dalam proses alokasi tanah, penerbitan hak atas

¹⁰⁰ *Ibid.*

tanah, dan penyelesaian sengketa tanah. Institusi ini memiliki wewenang untuk mengelola tanah milik negara di kawasan Batam, termasuk mengalokasikan tanah untuk keperluan industri, komersial, dan perumahan.¹²¹

Melalui pengelolaan yang strategis ini, BP Batam mendukung ekspansi usaha dan industri yang pada gilirannya dapat mendorong pembangunan ekonomi dan penyerapan tenaga kerja. BP Batam juga menetapkan zona-zona khusus dalam kawasan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dan mendukung inisiatif-inisiatif pembangunan yang bertujuan untuk manfaat jangka panjang bagi ekonomi Batam dan kesejahteraan penduduknya.

Selain fungsi ekonomi dan pembangunan, BP Batam juga memiliki tanggung jawab dalam aspek keberlanjutan dan lingkungan. Institusi ini bekerja untuk memastikan bahwa pertumbuhan dan pengembangan Batam tidak mengorbankan lingkungan hidup. Hal ini melibatkan penerapan regulasi dan kebijakan yang mendorong praktik ramah lingkungan dan pembangunan berkelanjutan. Misalnya, BP Batam bertanggung jawab untuk pengolahan air limbah industri dan pengelolaan limbah padat, serta pemeliharaan area hijau publik. Dengan menimbang kebutuhan ekonomi dan lingkungan, BP Batam berupaya untuk menciptakan keseimbangan yang dapat mendukung pembangunan jangka panjang yang inklusif dan berkelanjutan di kawasan Batam.

3. Regulasi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai

Dalam konteks hak atas tanah, Batam umumnya mengikuti regulasi yang sama dengan kota lain di Indonesia di bawah Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁰¹ *Ibid.*

(UUPA) 1960. Namun, dalam prakteknya, terdapat fleksibilitas dalam penerapan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai untuk mendukung kegiatan ekonomi di kawasan perdagangan bebas. HGB dan Hak Pakai di Batam sering kali diterapkan dengan prosedur yang lebih cepat dan efisien, sesuai dengan tujuan investasi dan bisnis.¹²²

Regulasi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai merupakan dua bentuk hak atas tanah yang sangat penting dalam konteks hukum tanah di Indonesia, termasuk dalam operasional kawasan strategis seperti Batam. Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang tidak dimilikinya.

Hak ini berlaku untuk jangka waktu tertentu, umumnya 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun, dan bahkan diperbaharui kembali. HGB sering digunakan oleh perusahaan-perusahaan yang ingin membangun fasilitas manufaktur atau kantor di atas tanah yang mereka tidak miliki, memungkinkan investasi dalam infrastruktur tanpa perlu memiliki tanah tersebut.¹²³

Di sisi lain, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan mendapatkan manfaat dari tanah yang dimiliki oleh pihak lain, termasuk negara, untuk tujuan tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian atau oleh regulasi. Hak ini juga diberikan untuk jangka waktu tertentu, biasanya 25 tahun dan dapat diperpanjang. Hak Pakai bisa diterapkan untuk berbagai keperluan, termasuk perumahan, pertanian, atau kegiatan industri. Di Batam, misalnya, hak ini memungkinkan investor asing untuk

¹²² Badan Pengusahaan Batam. 2014. Mengungkap Fakta Pembangunan Batam: Era B.J. Habibie. Batam: BP Batam, hlm. 19

¹⁰² *Ibid.*, hlm. 23

menggunakan tanah tanpa harus memiliki hak milik atas tanah tersebut, memberikan fleksibilitas dalam pengembangan proyek dan usaha.¹²⁴

Penerapan HGB dan Hak Pakai di Batam diatur dengan ketat oleh BP Batam, yang bertindak sebagai pengelola utama hak atas tanah dan infrastruktur. Melalui mekanisme ini, BP Batam mampu mengontrol penggunaan tanah secara efisien sambil memastikan bahwa pengembangan ekonomi kawasan berjalan sesuai dengan perencanaan strategis yang ada.

Regulasi ini sangat penting untuk memastikan bahwa penggunaan tanah di kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam dilakukan dengan cara yang mendukung pertumbuhan ekonomi sekaligus memperhatikan keadilan sosial dan keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, HGB dan Hak Pakai menjadi instrumen kunci dalam pembangunan berkelanjutan dan pengelolaan sumber daya tanah yang adil di Batam.

4. Pembatasan Kepemilikan oleh Warga Asing

Meskipun sebagai kawasan perdagangan bebas, Batam memiliki aturan tertentu mengenai pembatasan kepemilikan tanah oleh warga asing. Warga asing dapat memperoleh Hak Pakai atas tanah, tetapi tidak diperkenankan memiliki Hak Milik atas tanah (sama seperti di wilayah Indonesia lainnya). Ini merupakan perlindungan untuk memastikan bahwa tanah tetap dalam kepemilikan warga negara Indonesia.

Dalam konteks regulasi tanah di Indonesia, pembatasan kepemilikan oleh warga asing adalah isu penting yang diatur secara ketat oleh undang-undang.

¹²⁴ *Ibid.*, hlm. 24

Indonesia memiliki kebijakan yang relatif proteksionis terkait dengan kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Secara umum, warga asing tidak diizinkan untuk memiliki tanah (hak milik) secara langsung di Indonesia.

Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang hanya mengizinkan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia untuk memiliki hak milik atas tanah. Namun, warga asing dapat memperoleh hak atas tanah melalui beberapa mekanisme lain seperti Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Sewa untuk Bangunan yang berada di atas tanah tersebut.

Hak Pakai pada tanah dapat diberikan kepada warga asing yang berdomisili di Indonesia, dan hak ini berlaku untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang hingga 80 tahun. Ini merupakan solusi yang memungkinkan warga asing menggunakan dan memanfaatkan tanah tanpa memiliki kepemilikan permanen, yang sejalan dengan kebijakan pemerintah untuk menarik investasi asing sambil menjaga kedaulatan atas tanah. Selain itu, kebijakan ini juga mencerminkan keseimbangan antara mendorong investasi asing dan perlindungan hak-hak warga negara Indonesia.¹²⁵

Kepemilikan tanah oleh warga asing sering kali menjadi isu sensitif yang berkaitan dengan keamanan nasional dan keadilan sosial, terutama di daerah-daerah dengan tekanan lahan yang tinggi atau nilai strategis. Kebijakan pembatasan ini diharapkan dapat mencegah spekulasi lahan yang bisa mengakibatkan inflasi harga

¹²⁵ Widjaja, H.A.W. 2014. Otonomi Daerah Dan Daerah Otonom. Jakarta: Rajawali Press., hlm. 72

tanah dan meningkatkan aksesibilitas tanah bagi penduduk lokal. Di sisi lain, pemerintah terus berusaha menciptakan iklim yang kondusif untuk investasi dengan menyediakan alternatif hak atas tanah yang memberikan keamanan jangka panjang untuk investor asing, namun tetap dalam batasan yang tidak mengganggu stabilitas sosial dan ekonomi nasional.

5. Perlindungan dan Regulasi Khusus

BP Batam juga mengeluarkan regulasi khusus yang menargetkan perlindungan lingkungan, pengembangan berkelanjutan, dan keadilan sosial. Ada upaya untuk mengintegrasikan pertumbuhan ekonomi dengan keadilan sosial melalui perencanaan yang lebih baik dan pengelolaan sumber daya tanah yang lebih adil dan berkelanjutan.¹²⁶

Perlindungan dan regulasi khusus dalam konteks hukum dan kebijakan umumnya ditujukan untuk menangani isu-isu yang memerlukan perhatian khusus karena dampaknya yang signifikan terhadap masyarakat, lingkungan, atau ekonomi. Contoh dari regulasi dan perlindungan khusus ini dapat meliputi langkah-langkah untuk melindungi hak-hak kelompok rentan, menjaga keamanan nasional, atau memelihara lingkungan.

Dalam setiap aspek ini, kebijakan yang diimplementasikan dirancang untuk mencapai keseimbangan antara kemajuan dan perlindungan, memastikan bahwa

¹²⁶ Roeroe, Fredy. Et al. 2003. Batam, Komitmen Setengah Hati. Bekasi: Aksara Karunia., hlm. 89

pengembangan ekonomi tidak terjadi dengan mengorbankan aspek penting lainnya dari kehidupan sosial dan ekologi.

Dalam konteks pengelolaan sumber daya alam, seperti tanah, perlindungan dan regulasi khusus sangat penting untuk mencegah eksploitasi berlebihan yang dapat menyebabkan degradasi lingkungan dan konflik sosial. Misalnya, di banyak negara, termasuk Indonesia, ada regulasi khusus yang mengatur pemanfaatan lahan di wilayah-wilayah dengan kerentanan ekologis tinggi seperti daerah aliran sungai, hutan, dan pantai.

Regulasi ini tidak hanya membatasi jenis dan skala kegiatan yang dapat dilakukan di area tersebut tetapi juga menetapkan mekanisme untuk pemantauan dan pemulihan lingkungan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa penggunaan lahan dilakukan secara bertanggung jawab dan berkelanjutan, menghindari kerusakan jangka panjang yang bisa merugikan masyarakat lokal dan generasi mendatang.

Selanjutnya, dalam konteks hak-hak sosial, perlindungan khusus sering diperlukan untuk melindungi kelompok masyarakat yang rentan. Misalnya, dalam pengembangan infrastruktur atau proyek komersial besar, regulasi khusus mungkin diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat lokal, seperti hak atas tanah adat dan akses ke sumber daya tradisional, terlindungi. Hal ini termasuk mekanisme partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan dan adanya kompensasi yang adil dan memadai jika penggunaan lahan mereka terganggu.

Regulasi seperti ini penting untuk mencegah alienasi sosial dan ekonomi dari komunitas yang terdampak oleh perubahan penggunaan lahan dan untuk mendukung inklusi sosial serta keadilan dalam pengembangan ekonomi. Kebijakan perlindungan dan regulasi khusus, oleh karena itu, merupakan komponen penting dari sistem hukum dan kebijakan yang bertujuan untuk memastikan bahwa pembangunan dan eksploitasi sumber daya dilakukan dalam kerangka yang menjaga keadilan, kesetaraan, dan keberlanjutan. Ini juga mencerminkan komitmen negara terhadap prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan dan hak asasi manusia, yang semakin menjadi standar global dalam pengelolaan sumber daya dan pembangunan ekonomi.

6. Pengaruh Terhadap Kepemilikan Rumah Hunian

Terakhir, dalam konteks kepemilikan rumah hunian, pemerintah melalui BP Batam seringkali memfasilitasi pembangunan perumahan untuk masyarakat lokal dan pendatang. Ketersediaan tanah untuk perumahan diatur untuk memastikan bahwa pembangunan industri dan perdagangan tidak mengabaikan kebutuhan perumahan bagi penduduk lokal.¹²⁷

Kepemilikan rumah hunian merupakan aspek penting dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan stabilitas sosial, identitas budaya, dan kesejahteraan ekonomi. Regulasi yang mengatur kepemilikan rumah hunian memiliki dampak yang luas terhadap struktur masyarakat, mobilitas sosial, dan dinamika ekonomi lokal. Kebijakan yang memfasilitasi akses lebih mudah ke

¹²⁷ Seda, Frans. 2003. *Membangun Indonesia: Studi Kasus Batam*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hlm. 47

pemilikan rumah bisa meningkatkan stabilitas sosial dengan memberikan rasa kepemilikan dan keamanan bagi individu dan keluarga.

Di sisi lain, regulasi yang ketat atau pembatasan dalam akses kepemilikan rumah dapat menimbulkan kesenjangan sosial dan ekonomi, serta memperburuk masalah perumahan bagi kelompok pendapatan rendah. Di banyak wilayah, termasuk kota-kota besar dan kawasan ekonomi khusus, tekanan pada pasar perumahan sering kali meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang cepat dan urbanisasi. Hal ini dapat menyebabkan peningkatan harga tanah dan properti, yang membuatnya semakin sulit bagi sebagian besar penduduk lokal untuk memiliki rumah.¹²⁸

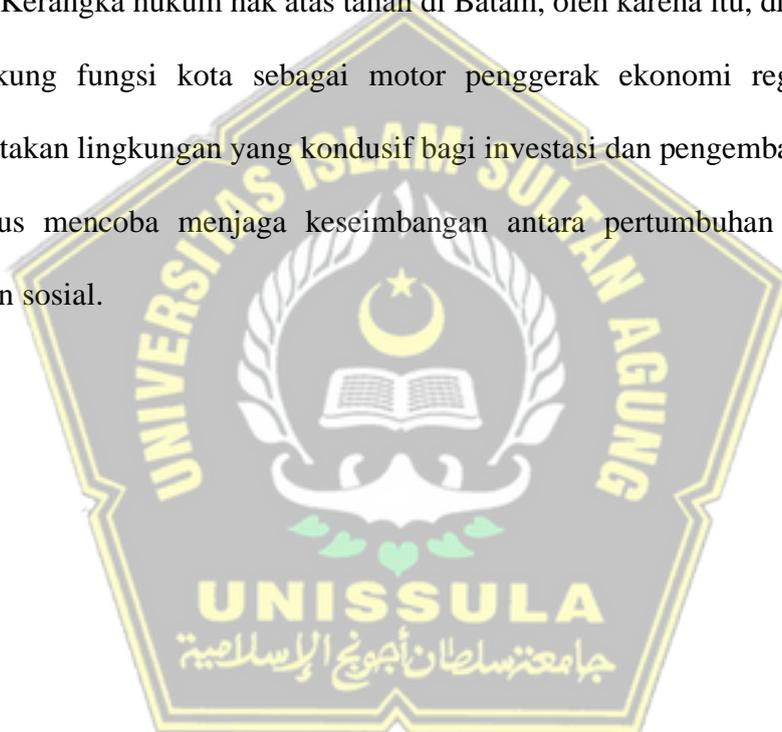
Dalam konteks ini, pemerintah perlu mengimplementasikan kebijakan perumahan yang tidak hanya fokus pada pembangunan perumahan baru, tetapi juga pada pengendalian harga dan subsidi bagi pembeli rumah pertama atau kelompok berpendapatan rendah. Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa pertumbuhan ekonomi tidak menyebabkan ketimpangan yang lebih besar dalam hal aksesibilitas perumahan.

Selanjutnya, dalam konteks globalisasi dan deregulasi, pasar perumahan di beberapa kawasan juga menghadapi tantangan dari investasi asing yang masuk, yang bisa menaikkan harga properti secara lokal. Meskipun investasi tersebut dapat memperkuat sektor konstruksi dan real estate, terkadang ini juga dapat mengurangi ketersediaan rumah bagi penduduk lokal jika tidak diimbangi dengan regulasi yang

¹²⁸ Giddens, Anthony. 2010. Teori Strukturasi: Dasar-dasar Pembentukan Struktur Sosial Masyarakat. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 93

tepat. Oleh karena itu, kebijakan perumahan harus dirancang dengan mempertimbangkan keseimbangan antara menarik investasi asing dan melindungi kebutuhan perumahan penduduk lokal, mengintegrasikan strategi yang mencakup pembatasan pada kepemilikan asing di sektor perumahan, atau memperkenalkan pajak dan denda untuk spekulasi properti yang tidak digunakan, guna menjaga stabilitas dan keterjangkauan pasar perumahan.¹²⁹

Kerangka hukum hak atas tanah di Batam, oleh karena itu, dirancang untuk mendukung fungsi kota sebagai motor penggerak ekonomi regional dengan menciptakan lingkungan yang kondusif bagi investasi dan pengembangan industri, sekaligus mencoba menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan keadilan sosial.



¹⁰⁹ Giddens, Anthony. 2010. Teori Strukturasi: Dasar-dasar Pembentukan Struktur Sosial Masyarakat. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 93

BAB III

REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM BELUM BERNILAI KEADILAN

A. Sejarah Terbentuknya Regulasi Hak Atas Tanah Di Indonesia

Sejarah pembentukan regulasi hak atas tanah di Indonesia mencerminkan berbagai perubahan politik, sosial, dan ekonomi yang terjadi sepanjang sejarah negara ini. Proses tersebut tidak hanya menggambarkan perkembangan kebijakan tanah tapi juga interaksi antara berbagai sistem hukum yang pernah berlaku di Indonesia, dari zaman pra-kolonial hingga era modern.

1. Zaman Pra-kolonial dan Kolonial

Sebelum kedatangan kolonialisme, masyarakat adat di nusantara memiliki sistem pengelolaan tanah mereka sendiri, yang dikenal dengan berbagai istilah lokal seperti ulayat, hak ulayat, atau tanah adat. Masing-masing kelompok etnis memiliki aturan tersendiri tentang pemilikan dan penggunaan tanah, sering kali berdasarkan kebiasaan dan tradisi setempat. Namun, kedatangan kolonial Belanda membawa perubahan besar dengan diperkenalkannya sistem hukum Barat. Melalui kebijakan tanam paksa dan sistem tanah rantai yang diperkenalkan pada abad ke-19, kolonial Belanda mengonsolidasikan kontrol atas tanah di Indonesia untuk kepentingan eksploitasi sumber daya, mengabaikan sistem kepemilikan tanah tradisional.¹³⁰

Sebelum kedatangan pengaruh kolonial, masyarakat di nusantara telah memiliki sistem pengelolaan tanah yang kompleks dan bervariasi, disesuaikan

¹³⁰ Amal, Bakhrol. 2017. Pengantar Hukum Tanah Nasional: Sejarah, Politik dan Perkembangannya. Yogyakarta: Thafa Media, hlm. 48

dengan struktur sosial dan budaya masing-masing kelompok etnik. Sistem kepemilikan dan penggunaan tanah secara tradisional sering kali bersifat komunal, di mana komunitas lokal mengelola tanah sebagai aset bersama.

Hak atas tanah ditentukan oleh adat dan keluarga besar, dengan konsep kepemilikan yang lebih berfokus pada penggunaan bersama daripada hak individu. Misalnya, tanah adat (hak ulayat) pada masyarakat Dayak di Kalimantan dan masyarakat adat Minangkabau yang mengenal sistem matrilineal, dimana tanah diwariskan melalui garis ibu.

Struktur kepemilikan ini memungkinkan distribusi sumber daya yang relatif egaliter dan terjaga, dengan aturan-aturan adat yang ketat mengatur penggunaan dan distribusi tanah, termasuk aturan-aturan mengenai pembersihan lahan, pertanian, dan akses ke sumber daya alam lainnya. Pengelolaan tanah ini tidak hanya mempertimbangkan aspek ekonomi tetapi juga nilai-nilai spiritual dan keberlanjutan lingkungan, yang menunjukkan hubungan simbiotik antara masyarakat dengan tanah mereka.

Dengan kedatangan kolonial Belanda, sistem pengelolaan tanah mengalami transformasi besar. Belanda memperkenalkan sistem tanah Rangkaian yang diimplementasikan melalui Verponding pada tahun 1620, diikuti oleh tanam paksa (Cultuurstelsel) yang dimulai pada tahun 1830 oleh Gubernur Jenderal van den Bosch. Sistem ini bertujuan untuk meningkatkan pendapatan kolonial melalui pajak tanah dan memaksa petani untuk menanam produk ekspor seperti kopi, tebu, dan

tembakau di lahan mereka, yang sebagian besar hasilnya harus diserahkan kepada pemerintah kolonial.¹³¹

Akibatnya, banyak masyarakat adat kehilangan kendali atas tanah mereka, mengalami kemiskinan dan ketidakadilan sosial karena teralienasi dari sumber daya mereka sendiri. Selain itu, Belanda juga memperkenalkan sistem *Domein Verklaring* pada tahun 1870, yang menyatakan bahwa tanah yang tidak dikelola secara aktif oleh penduduk setempat dapat dianggap sebagai 'tanah negara' yang kemudian dapat digunakan untuk kepentingan pemerintah atau diberikan kepada perusahaan-perusahaan Belanda. Hal ini memungkinkan ekspansi besar-besaran perkebunan Belanda dan eksploitasi sumber daya alam, seringkali dengan mengesampingkan hak-hak asli masyarakat lokal.

Transformasi selama periode kolonial ini menimbulkan dampak jangka panjang terhadap struktur sosial dan ekonomi Indonesia, banyak dari dampak tersebut masih dirasakan hingga era modern. Penetapan UUPA tahun 1960 merupakan respons terhadap ketidakadilan ini, berusaha mengembalikan dan melembagakan kembali hak-hak tanah kepada rakyat Indonesia.

2. Era Kemerdekaan dan UUPA 1960

Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945, terjadi perdebatan intens tentang bagaimana struktur kepemilikan tanah harus diatur untuk mendukung negara yang baru merdeka ini. Jawabannya datang dalam bentuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan pada tahun 1960. UUPA No. 5/1960 mencoba untuk menyatukan berbagai sistem dan prinsip hukum tanah yang ada

¹³¹ *Ibid*, hlm. 49

dalam satu kerangka hukum nasional. UUPA mengakui berbagai hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang diberikan untuk mempermudah pengelolaan dan pemanfaatan tanah secara lebih efisien dan adil. UUPA juga secara resmi mengakui hak-hak adat asalkan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.¹³²

Setelah Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya pada tahun 1945, negara ini dihadapkan pada tantangan besar untuk membangun kembali dan mereformasi berbagai aspek kehidupan nasional, termasuk sistem pengelolaan tanah. Periode pasca-kemerdekaan ditandai dengan kebutuhan mendesak untuk mengatasi ketimpangan yang telah diperparah oleh kebijakan kolonial. Kebijakan pengelolaan tanah kolonial telah meninggalkan warisan masalah seperti kepemilikan tanah yang tidak merata, konflik lahan, dan pengabaian hak-hak tradisional masyarakat adat.

Dalam rangka menciptakan sistem hukum tanah yang lebih adil dan menyeluruh, pemerintah Indonesia mengadopsi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA dirancang untuk menyatukan hukum tanah yang sebelumnya beragam dan sering kali kontradiktif menjadi satu kerangka hukum yang konsisten yang mengakui dan melindungi hak-hak tanah masyarakat.

UUPA menggantikan semua hukum tanah sebelumnya dan bertujuan untuk memberikan akses yang lebih egaliter dan adil terhadap tanah, mengakui bahwa tanah adalah "bagian dari kekayaan nasional yang dikendalikan oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." UUPA mengatur tentang berbagai jenis hak

¹³² *Ibid*, hlm. 52

atas tanah, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Salah satu tujuan utama UUPA adalah untuk mencegah akumulasi kepemilikan tanah yang berlebihan yang dapat mengarah pada pembentukan feodalisme baru. Oleh karena itu, UUPA membatasi ukuran maksimum lahan yang dapat dimiliki oleh individu atau entitas hukum dan mengatur redistribusi tanah untuk meningkatkan akses bagi yang tidak memiliki tanah atau memiliki tanah terlalu sedikit. Selain itu, UUPA juga mengakui hak-hak adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan hukum lainnya, serta mengamankan pemerintah untuk melakukan registrasi tanah secara nasional untuk meningkatkan kejelasan dan kepastian hukum.

Meskipun UUPA merupakan langkah besar dalam upaya merombak sistem pengelolaan tanah, implementasi dari UUPA sering kali menemui hambatan. Masalah seperti birokrasi yang berlebihan, korupsi, ketidakjelasan dalam penerapan hukum, dan resistensi dari kepentingan-kepentingan yang telah mapan menghambat proses redistribusi tanah yang adil. Lebih lanjut, pengakuan terhadap hak-hak adat seringkali bersifat simbolis tanpa pemberian proteksi yang nyata. Sampai hari ini, tantangan-tantangan ini masih menjadi fokus dalam diskusi tentang reformasi agraria di Indonesia.

3. Reformasi dan Kontroversi

Pasca jatuhnya Orde Baru di akhir 1990-an, Indonesia memasuki era reformasi dimana isu agraria kembali menjadi fokus perhatian publik. Pada masa ini, banyak dikritik bahwa implementasi UUPA belum sepenuhnya efektif dalam mengatasi masalah ketimpangan kepemilikan tanah dan konflik agraria. Munculnya

konflik tanah di berbagai daerah menjadi bukti bahwa akses dan kontrol atas tanah masih menjadi sumber masalah sosial dan ekonomi. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah melakukan beberapa penyempurnaan dan pengembangan regulasi, seperti penguatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan penerbitan regulasi yang lebih spesifik mengenai pengelolaan tanah yang bertujuan untuk meningkatkan keadilan dan efisiensi.¹³³

Era Reformasi yang dimulai di Indonesia pada akhir tahun 1990-an membawa angin perubahan pada berbagai sektor, termasuk sistem pengelolaan tanah. Masa-masa ini ditandai dengan gerakan kuat untuk reformasi agraria dan perbaikan dalam pengelolaan tanah, sebagai respons terhadap isu-isu kronis seperti korupsi, ketidakadilan distribusi tanah, dan konflik lahan yang telah lama terjadi. Reformasi ini diarahkan untuk mengatasi kesenjangan yang telah diperparah oleh kebijakan Orde Baru dan era kolonial sebelumnya, dengan tujuan mendorong transparansi, keadilan, dan keberlanjutan dalam pengelolaan tanah.

Salah satu isu utama yang menjadi sorotan dalam reformasi adalah kegagalan dalam menerapkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960 secara efektif. UUPA, yang seharusnya menjadi fondasi bagi keadilan agraria, sering kali tidak dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsipnya. Banyak lahan yang masih dikuasai oleh segelintir elite dan korporasi besar, sementara masyarakat adat dan petani kecil sering tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang mereka garap. Isu lain yang muncul adalah praktik korupsi dalam pengelolaan dan alokasi tanah yang menghambat distribusi tanah secara adil dan merata. Reformasi dalam sektor

¹³³ *Ibid*, hlm. 54

tanah juga diwarnai oleh tuntutan untuk lebih mengakui dan melindungi hak-hak masyarakat adat, yang sering kali diabaikan dalam pengambilan keputusan terkait penggunaan tanah.

Respons terhadap masalah-masalah ini mencakup seruan untuk mempercepat pelaksanaan reformasi agraria dan registrasi tanah. Pemerintah Indonesia, di bawah berbagai presiden sejak Reformasi, telah mengeluarkan serangkaian kebijakan dan program untuk memperkuat reformasi agraria, termasuk rencana untuk redistribusi jutaan hektar tanah dan legalisasi lahan milik masyarakat. Namun, implementasi dari kebijakan-kebijakan ini sering kali menghadapi hambatan signifikan, baik dari sisi birokrasi maupun resistensi dari kepentingan-kepentingan yang telah mapan. Isu seperti tumpang tindih klaim hak atas tanah, kurangnya sumber daya untuk pelaksanaan, dan konflik lahan lokal menjadi tantangan utama dalam mewujudkan keadilan tanah yang sesungguhnya.

Reformasi dan kontroversi dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia mencerminkan perjuangan berkelanjutan untuk mencapai sistem yang lebih adil dan inklusif. Meski banyak kemajuan telah dicapai, jalan menuju reformasi agraria yang menyeluruh masih panjang dan membutuhkan komitmen yang kuat dari semua pihak, termasuk pemerintah, masyarakat sipil, dan sektor swasta. Kebijakan yang dijalankan dengan transparansi, partisipasi publik yang luas, dan penghormatan terhadap hak-hak masyarakat adat akan menjadi kunci untuk mencapai tujuan-tujuan ini.¹³⁴

¹³⁴ *Ibid*, hlm. 55

Regulasi hak atas tanah di Indonesia terus berkembang seiring dengan dinamika politik, ekonomi, dan sosial. Walaupun telah banyak kemajuan, masih terdapat banyak tantangan dalam mencapai sistem pengelolaan tanah yang adil dan efektif, yang dapat menjamin hak-hak semua pihak, termasuk masyarakat adat, petani, dan pengembang. Dengan demikian, sejarah regulasi tanah di Indonesia mengajarkan pentingnya keseimbangan antara kebijakan pemerintah, keadilan sosial, dan pertumbuhan ekonomi.

B. Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Tingkat Pusat

Regulasi hak atas tanah untuk pemilik rumah hunian di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960, yang merupakan payung hukum utama yang mengatur semua aspek hak atas tanah di Indonesia. Regulasi ini mencakup berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu atau entitas, termasuk hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai. Di bawah ini adalah uraian tentang bagaimana regulasi ini diterapkan secara khusus untuk pemilik rumah hunian di tingkat pusat di Indonesia.

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak atas tanah yang paling lengkap dan kuat yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia. Ini memberikan hak kepada pemilik tanah untuk menggunakan tanah tersebut sesuka hati, selama tidak melanggar hukum yang berlaku. Hak milik adalah hak turun-temurun dan tidak memiliki batas waktu. Pemilik tanah dengan hak milik dapat menjual, menghibahkan, atau mewariskan tanahnya tanpa pembatasan. Ini adalah jenis hak yang paling diinginkan untuk

rumah hunian karena memberikan keamanan dan kebebasan paling besar kepada pemilik tanah.¹³⁵

Hak Milik atas tanah di Indonesia merupakan bentuk kepemilikan tanah yang paling komprehensif dan permanen yang tersedia dalam sistem hukum tanah nasional, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Hak ini memberikan kekuasaan penuh kepada pemilik untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan keinginan mereka, asalkan penggunaannya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan tidak merugikan kepentingan umum.

Hak Milik sangat diutamakan bagi pemilik rumah hunian karena memberikan keamanan kepemilikan jangka panjang dan kemampuan untuk memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal, termasuk hak untuk menjual, menyewakan, atau menghibahkan tanah tersebut. Kepemilikan Hak Milik diatur ketat oleh pemerintah Indonesia untuk memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan secara bertanggung jawab dan berkelanjutan.

Pemilik tanah dengan Hak Milik juga memiliki kewajiban untuk memelihara tanah mereka dan tidak membiarkan tanah tersebut terbengkalai, yang bisa menyebabkan pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah. Dalam konteks perumahan, Hak Milik memberikan kepastian hukum yang sangat dibutuhkan bagi pemilik rumah, memungkinkan mereka untuk melakukan investasi pada properti

¹³⁵ Etzioni-Halevy, Eva. 2011. Birokrasi & Demokrasi: Sebuah Dilema Politik. Yogyakarta: Total Media., hlm. 84

mereka, meningkatkan nilai jual kembali, dan memperoleh modal melalui hipotek jika diperlukan.

Namun, penting untuk mencatat bahwa di Indonesia, Hak Milik hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia. Ini merupakan batasan penting dalam konteks kepemilikan tanah oleh asing, yang tidak diizinkan memiliki tanah di bawah skema Hak Milik tetapi bisa memperoleh Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu tertentu.

Batasan ini dirancang untuk melindungi kepentingan nasional dan mengontrol spekulasi tanah yang bisa mengganggu ketersediaan dan keterjangkauan perumahan bagi warga negara. Perlindungan ini memastikan bahwa tanah, sebagai sumber daya alam terbatas, dimanfaatkan untuk kepentingan terbesar rakyat Indonesia, sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan sosial yang ditekankan dalam UUPA.

2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pemegang hak tersebut. HGB diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk periode 20 tahun lagi, dan setelah itu dapat diperbaharui. HGB sering digunakan oleh perorangan atau perusahaan untuk keperluan mendirikan rumah atau bangunan komersial di atas tanah yang mereka tidak memiliki. Hak ini relevan untuk pengembangan perumahan di mana pemilik pengembang dapat membangun rumah dan menjualnya kepada individu dengan hak atas bangunan tersebut.

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang didefinisikan dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Hak ini memungkinkan individu atau badan hukum, baik domestik maupun asing, untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan milik mereka. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu sementara, yaitu 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun, serta dapat diperbaharui setelah masa berlaku habis.

HGB sering kali digunakan untuk pengembangan perumahan, komersial, dan industri, memberikan peluang bagi pemilik untuk memanfaatkan tanah secara optimal tanpa memiliki hak milik atas tanah tersebut. Dalam konteks perumahan, HGB memberikan kesempatan bagi pengembang untuk membangun kompleks perumahan atau kondominium yang kemudian dapat dijual atau disewakan kepada individu.¹³⁶

Ini sangat relevan di area urban atau kota-kota besar di Indonesia, di mana tanah dengan status Hak Milik mungkin sangat terbatas dan mahal. HGB memberikan alternatif yang lebih fleksibel dan ekonomis untuk pengembangan perumahan, memungkinkan lebih banyak orang untuk memiliki rumah atau unit hunian di lokasi yang strategis. Selain itu, karena HGB juga bisa dijadikan jaminan untuk memperoleh pembiayaan bank, ini memudahkan pemilik dan pengembang dalam mengakses modal untuk pembangunan.

Namun, penting untuk dicatat bahwa meskipun HGB memungkinkan pembangunan dan pemanfaatan ekonomi dari tanah, hak ini tidak memberikan keamanan kepemilikan yang sama dengan Hak Milik. Setelah periode HGB

¹³⁶ *Ibid.*, hlm. 86

berakhir, tanah dan bangunan yang ada di atasnya harus dikembalikan kepada pemilik tanah atau status HGB harus diperbarui. Ini bisa menimbulkan ketidakpastian jangka panjang untuk pemilik rumah, khususnya jika tidak ada jaminan bahwa HGB akan diperpanjang.

Oleh karena itu, meskipun HGB sangat berguna untuk pengembangan perumahan skala besar, individu yang mencari keamanan kepemilikan jangka panjang mungkin lebih memilih mencari properti dengan Hak Milik jika memungkinkan. Regulasi ini dirancang untuk menyeimbangkan antara kebutuhan pengembangan dan perlindungan hak asasi pemilik tanah asli, mencerminkan filosofi yang mendasari UUPA tentang fungsi sosial dan keadilan dalam pemanfaatan tanah.

3. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang bukan milik pemegang hak. Hak ini dapat diberikan kepada warga negara Indonesia atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Hak Pakai untuk rumah hunian biasanya diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang. Ini sering digunakan oleh asing yang ingin memiliki rumah di Indonesia atau oleh perusahaan yang menyediakan perumahan untuk karyawan.

Hak Pakai adalah salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) di Indonesia. Hak Pakai memberikan penerima hak kewenangan untuk menggunakan dan/atau mengusahakan tanah yang dimiliki oleh pihak lain, yang bisa termasuk tanah milik negara, tanah milik pribadi, atau tanah yang dikuasai oleh pihak lain. Jangka waktu

pemberian Hak Pakai umumnya adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan antara pemberi dan penerima hak.

Dalam konteks perumahan, Hak Pakai sering digunakan untuk pemukiman yang tidak memerlukan kepemilikan tanah tetapi memerlukan jaminan penggunaan jangka panjang. Hak Pakai dapat diberikan kepada individu, badan hukum, maupun investor asing yang ingin membangun perumahan atau fasilitas lain untuk keperluan pribadi atau komersial. Bagi warga asing, Hak Pakai menjadi pilihan yang menarik karena memungkinkan mereka memiliki akses ke penggunaan tanah tanpa harus menjadi warga negara Indonesia, mematuhi regulasi yang melarang kepemilikan tanah penuh oleh asing. Ini membuat Hak Pakai instrumen yang vital dalam kebijakan perumahan dan pengembangan ekonomi, khususnya dalam konteks peningkatan investasi asing di sektor properti dan perumahan di Indonesia.¹³⁷

Meskipun Hak Pakai menawarkan keuntungan dalam hal aksesibilitas tanah untuk pengembangan, hak ini juga memiliki beberapa keterbatasan. Hak Pakai tidak memberikan hak untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah tanpa persetujuan pemberi hak, yang biasanya adalah negara atau pemilik tanah asli. Hal ini berarti bahwa investasi yang dibuat di atas tanah tersebut menjadi kurang likuid dibandingkan dengan properti yang dimiliki secara penuh.

Selain itu, pemegang Hak Pakai harus mematuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian hak, termasuk batasan penggunaan tanah, yang dapat mempengaruhi jenis dan skala pembangunan yang dapat dilakukan. Oleh karena

¹³⁷ *Ibid.*, hlm. 89

itu, walaupun Hak Pakai memberikan peluang untuk penggunaan tanah, pemegang hak harus mempertimbangkan potensi keterbatasan ini dalam merencanakan penggunaan dan pengembangan properti mereka.

4. Perlindungan dan Pembatasan

Regulasi hak atas tanah juga mencakup perlindungan bagi pemilik tanah dari pengambilalihan tanah oleh pemerintah. Namun, pemerintah dapat melakukan ekspropriasi untuk kepentingan umum, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, selama proses yang adil dan kompensasi yang layak diikuti. Selain itu, kepemilikan tanah oleh asing diatur ketat, dengan batasan pada jenis hak yang bisa diperoleh dan zona dimana hak tersebut bisa diterapkan.

Perlindungan dan pembatasan dalam regulasi kepemilikan rumah hunian di Indonesia sangat penting untuk menjamin keseimbangan antara hak-hak individu dan kepentingan umum. Regulasi ini terutama diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan diperkuat oleh berbagai peraturan pelaksanaan yang mengatur detail tentang bagaimana hak atas tanah dapat diperoleh, digunakan, dan dibatasi.¹³⁸

Perlindungan yang diberikan dalam regulasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua pemilik rumah hunian dapat menikmati hak mereka atas properti tanpa takut akan intervensi yang tidak sah dari pihak lain, termasuk pemerintah atau pengembang swasta. Misalnya, undang-undang melindungi

¹³⁸ Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 110

pemilik tanah dari ekspropriasi tanpa kompensasi yang adil dan proses hukum yang tepat jika tanah mereka harus diambil untuk kepentingan umum.

Pada saat yang sama, ada pembatasan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tidak bertentangan dengan kepentingan umum atau menciptakan dampak negatif pada komunitas atau lingkungan sekitar. Misalnya, dalam konteks perumahan, pemilik tanah mungkin dibatasi dalam hal jenis bangunan yang dapat mereka konstruksi atau aktivitas yang dapat mereka lakukan di tanah mereka, tergantung pada peraturan zonasi dan perencanaan kota.

Pembatasan ini bertujuan untuk mencegah pengembangan yang tidak terkontrol atau tidak sesuai yang dapat menyebabkan masalah sosial, ekonomi, atau lingkungan, seperti kemacetan, polusi, atau ketidakadilan dalam akses ke sumber daya. Selanjutnya, regulasi juga mempertimbangkan kebutuhan khusus dari berbagai kelompok masyarakat. Misalnya, pemerintah Indonesia telah menetapkan skema-skema tertentu untuk mendukung akses ke perumahan bagi kelompok berpendapatan rendah.

Skema ini termasuk penyediaan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui bank-bank pemerintah dan program bantuan perumahan. Skema tersebut adalah contoh dari cara regulasi dapat digunakan untuk mendukung inisiatif pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan, yang tidak hanya memperhatikan pertumbuhan ekonomi tetapi juga kesejahteraan sosial warga negara. Perlindungan dan pembatasan ini menjadi alat utama dalam kebijakan tanah untuk memastikan bahwa

pembangunan perumahan di Indonesia dilaksanakan dengan cara yang adil dan bertanggung jawab.

5. Peran Pemerintah Pusat

Pemerintah pusat melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memiliki peran kunci dalam mengawasi penerapan UUPA, mendaftarkan hak atas tanah, dan menyelesaikan sengketa tanah. Kementerian ini juga berupaya untuk reformasi agraria guna menjamin distribusi tanah yang lebih adil di seluruh Indonesia.¹³⁹

Pemerintah pusat Indonesia memainkan peran krusial dalam mengatur dan mengawasi kebijakan perumahan dan kepemilikan tanah, sebuah fungsi yang sangat penting untuk memastikan ketersediaan, keterjangkauan, dan keadilan dalam kepemilikan rumah hunian di seluruh negeri. Melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), pemerintah pusat bertugas untuk melaksanakan regulasi yang berkaitan dengan hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan penyelesaian sengketa tanah.

Kementerian ini juga berperan dalam pengimplementasian kebijakan yang mendukung program-program perumahan bagi masyarakat, termasuk fasilitasi pengadaan tanah untuk proyek-proyek perumahan pemerintah dan swasta yang bertujuan meningkatkan akses rumah bagi kelompok berpendapatan rendah. Selain itu, pemerintah pusat melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat juga mengembangkan dan mengimplementasikan berbagai kebijakan perumahan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

¹³⁹ *Ibid*, hlm. 114

Kementerian ini menyelenggarakan berbagai program pembiayaan perumahan, seperti fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP), subsidi selisih bunga, dan bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan (BP2BT) yang dirancang untuk membantu masyarakat memperoleh rumah dengan lebih mudah. Program-program ini tidak hanya meningkatkan daya beli masyarakat terhadap rumah hunian tetapi juga memicu pertumbuhan sektor konstruksi dan real estate di Indonesia.

Kementerian dalam negeri dan lembaga pemerintah lainnya juga berkolaborasi untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan dilakukan secara berkelanjutan dan sesuai dengan perencanaan kota yang baik. Ini termasuk peninjauan dan penyesuaian regulasi zonasi untuk mendukung pembangunan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas publik seperti sekolah, pusat kesehatan, dan area komersial, sehingga menciptakan komunitas yang holistik dan berfungsi penuh.

Pemerintah pusat terus berupaya untuk mencapai keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, keadilan sosial, dan kelestarian lingkungan dalam kebijakan perumahannya, sebuah pendekatan yang sangat penting mengingat tantangan urbanisasi dan pertumbuhan populasi yang cepat di banyak kota besar Indonesia.

Regulasi ini dimaksudkan untuk menyediakan kerangka kerja yang jelas dan adil untuk semua pihak dalam transaksi tanah dan untuk memastikan bahwa hak atas tanah dihormati dan dilindungi di seluruh negeri, memperkuat keamanan hukum dan kontribusi tanah terhadap pembangunan ekonomi dan sosial Indonesia.

C. Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam

Regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam diatur dengan kekhususan karena status wilayah ini sebagai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas. Berikut adalah penjelasan lengkap mengenai regulasi hak atas tanah untuk pemilik rumah hunian di Kota Batam:

1. Landasan Hukum

Regulasi di Batam terutama didasarkan pada Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, serta peraturan turunan yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan (BP) Batam. BP Batam memiliki otoritas khusus dalam pengelolaan tanah dan pemberian izin untuk pembangunan infrastruktur dan pemukiman, yang dirancang untuk menarik investasi dan memacu pertumbuhan ekonomi di kawasan ini.

Regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam diatur oleh landasan hukum yang spesifik, sesuai dengan kebutuhan dan tujuan pembangunan ekonomi serta tata kelola yang efisien di kawasan strategis ini. Landasan hukum utama yang mengatur hak atas tanah di Batam adalah Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

Undang-Undang ini menggantikan aturan sebelumnya yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang.

Undang-Undang ini memberikan kerangka kerja bagi pengelolaan dan pemberdayaan kawasan Batam sebagai zona ekonomi khusus yang bertujuan untuk meningkatkan investasi dan pertumbuhan ekonomi. UU tersebut mengamankan pengelolaan kawasan oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), yang memiliki wewenang dalam pengaturan penggunaan tanah dan pemberian berbagai jenis hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai. BP Batam bertindak sebagai pengelola utama kawasan, dengan kewenangan untuk mengeluarkan izin pembangunan, mengatur penggunaan lahan, dan menetapkan zona khusus untuk kegiatan industri, komersial, dan hunian.¹⁴⁰

Selain itu, lebih spesifik landasan hukum untuk regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam terutama terdiri dari Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, yang telah diubah melalui beberapa peraturan pemerintah lainnya untuk mengakomodasi perkembangan dan kebutuhan khusus Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

PP Nomor 46 Tahun 2007 adalah peraturan utama yang menetapkan kawasan Batam sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. PP ini bertujuan untuk memaksimalkan pengembangan ekonomi di Batam melalui aktivitas perdagangan, maritim, industri, perbankan, dan pariwisata, serta menjamin

¹⁴⁰ Komari, Cak Ta'in. 2017. Provinsi Khusus Bareleng: Solusi Permanen Masalah Batam. Batam: Kelompok Diskusi, hlm. 13

pengelolaan tanah dan infrastruktur yang efektif oleh Badan Pengusahaan (BP) Batam. PP ini memberikan kerangka kerja bagi pengaturan dan pengelolaan tanah, memungkinkan BP Batam untuk mengeluarkan izin dan mengatur penggunaan tanah.

PP Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas PP Nomor 46 Tahun 2007, peraturan ini memperluas kawasan yang termasuk dalam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, serta memperjelas aspek pengelolaan tanah dan aset oleh BP Batam. PP ini juga membahas transisi aset dan pegawai dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ke BP Batam, memastikan bahwa pengelolaan keuangan dan aset dilakukan dengan tepat sesuai kebutuhan kawasan.

PP Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan kedua atas PP Nomor 46 Tahun 2007, peraturan ini lebih lanjut memodifikasi dan menambahkan ketentuan yang berkaitan dengan sinkronisasi dan koordinasi antara BP Batam dan Pemerintah Kota Batam, terutama dalam hal pembangunan infrastruktur publik dan kepentingan umum. PP ini menetapkan aturan yang lebih jelas mengenai perencanaan bersama antara kedua entitas ini untuk memastikan bahwa pengembangan ekonomi dilakukan secara terkoordinasi dan efisien.

Regulasi-regulasi ini membentuk kerangka kerja hukum yang mendukung pengembangan ekonomi yang berkelanjutan di Batam, sambil memberikan perlindungan dan kejelasan hukum bagi pemilik rumah hunian dan investor di kawasan tersebut. Kehadiran peraturan ini memungkinkan BP Batam untuk bertindak sebagai regulator dan pengelola kawasan, memastikan bahwa

pembangunan dan penggunaan tanah dilakukan dengan cara yang menguntungkan baik bagi penduduk lokal maupun investasi ekonomi jangka panjang.¹⁴¹

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam serta peraturan pemerintah turunannya, memainkan peran penting dalam mengarahkan pengaturan hak atas tanah di Batam yang berorientasi pada pengembangan ekonomi. Peraturan ini mendefinisikan secara jelas struktur dan fungsi Badan Pengusahaan (BP) Batam sebagai entitas yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan promosi investasi di kawasan ini. Dengan mandat tersebut, BP Batam diberikan wewenang luas untuk mengatur penggunaan tanah, termasuk alokasi tanah untuk kegiatan komersial, industri, dan perumahan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Melalui PP ini, pemerintah berupaya mengintegrasikan pengembangan infrastruktur dan peningkatan investasi dengan pengelolaan tanah yang efisien dan efektif.

PP Nomor 5 Tahun 2011, sebagai amandemen dari PP Nomor 46 Tahun 2007, memperluas cakupan dan menajamkan fokus pada pengelolaan tanah dan aset di Batam. Peraturan ini tidak hanya memperjelas hak dan tanggung jawab BP Batam dalam mengelola tanah tetapi juga memfasilitasi transisi aset dari Otorita Batam ke BP Batam, memastikan kelancaran pengelolaan aset yang efektif. Hal ini sangat penting dalam konteks mempercepat pembangunan perumahan dan infrastruktur pendukung lainnya yang diperlukan untuk menarik lebih banyak investasi asing. PP ini menunjukkan usaha pemerintah pusat untuk memastikan

¹⁴¹ *Ibid*, hlm. 17

bahwa Batam dapat berkembang sebagai hub ekonomi regional yang menawarkan fasilitas lengkap untuk berbagai kegiatan ekonomi.

Selanjutnya, PP Nomor 62 Tahun 2019 dan PP Nomor 67 Tahun 2021 menguatkan lagi kerangka regulasi dengan fokus pada peningkatan koordinasi antara BP Batam dan Pemerintah Kota Batam. Ini termasuk aspek perencanaan kota dan pembangunan infrastruktur, yang sangat penting untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi investor dan penghuni rumah. Peraturan ini mencerminkan pengakuan bahwa keseimbangan antara pengembangan ekonomi dan pemenuhan kebutuhan perumahan penduduk lokal perlu dikelola dengan hati-hati. Koordinasi yang lebih baik antara BP Batam dan Pemerintah Kota Batam juga diharapkan dapat mengoptimalkan penggunaan tanah dan meningkatkan efisiensi pembangunan infrastruktur.

Dalam konteks lebih luas, peraturan-peraturan ini menunjukkan bagaimana regulasi hak atas tanah di Batam, meskipun bertujuan untuk mengoptimalkan pengembangan ekonomi, juga harus memperhatikan kebutuhan sosial seperti penyediaan rumah hunian. Keseimbangan ini penting untuk memastikan bahwa pertumbuhan ekonomi tidak hanya berkelanjutan tetapi juga inklusif. Peraturan ini menciptakan kerangka kerja yang mendukung pengembangan ekonomi Batam melalui peningkatan investasi dan infrastruktur, sambil memberikan landasan bagi pembangunan perumahan yang memadai untuk mendukung populasi yang tumbuh dan beragam.

Dengan demikian, BP Batam berperan penting dalam memastikan bahwa alokasi tanah di kawasan tersebut dilakukan secara strategis dan sesuai dengan

rencana pembangunan jangka panjang yang telah ditetapkan pemerintah pusat. Selain itu, peraturan-peraturan tersebut diintegrasikan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang merupakan dasar hukum pengaturan tanah di seluruh Indonesia, termasuk Batam. UUPA menetapkan prinsip-prinsip umum tentang penggunaan tanah yang berkelanjutan dan adil.

Dalam konteks Batam, regulasi ini diadaptasi untuk memenuhi kebutuhan khusus kawasan perdagangan bebas, dengan tetap menghormati prinsip keadilan, pemanfaatan tanah yang maksimal, dan perlindungan hak-hak pemilik tanah. Kombinasi regulasi lokal yang khusus untuk Batam dengan aturan umum UUPA menciptakan struktur hukum yang kuat untuk pengelolaan tanah yang efektif dan pembangunan perumahan yang inklusif di kawasan ini.

2. Hak Atas Tanah

Dalam konteks hak atas tanah, warga Batam dan investor bisa memperoleh beberapa jenis hak, seperti:

a. Hak Guna Bangunan (HGB)

Diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang. Hak ini umumnya dimanfaatkan oleh pengembang untuk membangun kompleks perumahan atau unit komersial.

b. Hak Pakai

Bisa diberikan kepada warga negara Indonesia dan asing yang bertempat tinggal atau berinvestasi di Batam. Hak Pakai sering kali digunakan untuk pembangunan rumah hunian oleh individu atau perusahaan yang membutuhkan jangka waktu penggunaan tanah yang lebih lama.

c. Hak Milik

Secara umum, Hak Milik tidak tersedia untuk warga asing, tetapi warga negara Indonesia bisa memegang hak ini, yang memberikan kekuasaan penuh atas tanah.

3. Perlindungan dan Pembatasan

BP Batam mengimplementasikan berbagai regulasi untuk menyeimbangkan kebutuhan pembangunan dengan perlindungan hak-hak pemilik rumah hunian. Pembatasan tertentu diberlakukan untuk memastikan bahwa pengembangan infrastruktur dan komersial tidak mengganggu area pemukiman. Misalnya, ada zonasi khusus yang mengatur jenis bangunan yang dapat dikembangkan di berbagai bagian Batam.

Perlindungan dan pembatasan dalam konteks regulasi tanah dan perumahan memiliki peran penting dalam menjamin bahwa pengembangan ekonomi berlangsung secara berkelanjutan dan adil, terutama di kawasan strategis seperti Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Perlindungan ini secara umum bertujuan untuk mengamankan hak-hak pemilik tanah dan penghuni, memastikan bahwa mereka terlindungi dari praktik-praktik pengembangan yang tidak etis seperti penggusuran tanpa kompensasi yang memadai. Misalnya, pemerintah memastikan bahwa setiap tindakan ekspropriasi tanah untuk pembangunan infrastruktur atau proyek lain harus diikuti dengan proses hukum yang adil dan transparan, serta kompensasi yang adil dan memadai untuk pemilik tanah.

Di sisi lain, pembatasan yang diterapkan dalam penggunaan tanah bertujuan untuk mengatur dan mengarahkan pengembangan kawasan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, mencegah overbuilding dan memastikan penggunaan sumber daya alam secara bertanggung jawab. Di Batam, sebagai kawasan perdagangan bebas, pembatasan ini juga bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara ruang komersial dan perumahan, serta mengatur jenis kegiatan yang dapat dilakukan di berbagai bagian kawasan tersebut. Hal ini penting untuk menghindari konflik penggunaan tanah dan memastikan bahwa pembangunan ekonomi tidak mengorbankan kebutuhan dasar penduduk lokal seperti perumahan yang layak dan terjangkau.

Selain itu, perlindungan dan pembatasan ini juga mencakup aspek lingkungan, di mana regulasi ketat diberlakukan untuk memastikan bahwa semua proyek pembangunan mematuhi standar lingkungan yang berlaku. Hal ini melibatkan penilaian dampak lingkungan yang wajib untuk proyek besar, serta kepatuhan terhadap peraturan yang bertujuan untuk melindungi ekosistem lokal dan kesehatan publik.

Upaya-upaya ini menunjukkan komitmen pemerintah dan BP Batam untuk tidak hanya mengejar pertumbuhan ekonomi tetapi juga melindungi nilai-nilai ekologis dan sosial yang berkelanjutan, yang penting untuk menjaga kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat di Batam.

4. Fasilitasi Investasi dan Pembangunan

BP Batam memiliki kebijakan untuk mempermudah proses perizinan dan investasi di kawasan ini. Hal ini termasuk pemberian insentif seperti kemudahan

fiskal dan non-fiskal, serta prosedur perizinan yang lebih cepat. Tujuannya adalah untuk mendorong pengembangan perumahan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan tempat tinggal tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi.¹⁴²

Fasilitasi investasi dan pembangunan di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam merupakan upaya strategis yang diimplementasikan oleh pemerintah Indonesia melalui Badan Pengusahaan (BP) Batam. Tujuan utama dari fasilitasi ini adalah untuk menarik investasi asing dan domestik, mempercepat pembangunan ekonomi, dan meningkatkan penciptaan lapangan kerja.

BP Batam, sebagai otoritas kawasan, menawarkan berbagai insentif yang mencakup kemudahan perizinan, pembebasan pajak, serta kebebasan untuk repatriasi modal dan keuntungan. Ini dirancang untuk mengurangi hambatan birokrasi dan meningkatkan efisiensi operasional bagi investor yang ingin mendirikan usaha di Batam.

Lebih lanjut, BP Batam memainkan peran penting dalam pengembangan infrastruktur yang diperlukan untuk mendukung aktivitas ekonomi di kawasan tersebut. Ini termasuk pembangunan jalan, fasilitas pelabuhan, pasokan air dan listrik, serta infrastruktur telekomunikasi. Pembangunan infrastruktur yang memadai tidak hanya penting untuk operasional bisnis tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat lokal.

Dengan infrastruktur yang baik, Batam dapat lebih menarik bagi investor dan lebih kompetitif di tingkat regional dan internasional. Dukungan ini mencerminkan komitmen pemerintah untuk menciptakan lingkungan yang

¹⁴² Badan Pengusahaan Batam., *Op.cit*, hlm. 27

kondusif bagi pertumbuhan ekonomi yang cepat dan berkelanjutan. Selain itu, dalam konteks pembangunan perumahan, BP Batam juga mengatur alokasi tanah untuk pengembangan perumahan bagi penduduk lokal dan ekspatriat. Mengingat pertumbuhan ekonomi yang pesat dan peningkatan populasi di Batam, kebutuhan akan perumahan yang terjangkau menjadi sangat penting. BP Batam sering bekerja sama dengan pengembang swasta untuk memfasilitasi pembangunan kompleks perumahan yang dirancang untuk memenuhi berbagai segmen pasar.

Melalui kerjasama ini, BP Batam berupaya untuk memastikan bahwa pertumbuhan ekonomi di Batam diimbangi dengan peningkatan ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau, sehingga kontribusi terhadap kualitas hidup yang lebih baik bagi seluruh masyarakat Batam.

5. Sengketa dan Penyelesaiannya

Dalam hal terjadi sengketa tanah, BP Batam juga memiliki mekanisme penyelesaian yang efektif untuk menangani masalah yang mungkin timbul antara pemilik rumah hunian dan pihak lain. Mekanisme ini penting untuk menjaga kestabilan sosial dan keadilan dalam pengelolaan tanah.

Sengketa tanah merupakan salah satu tantangan hukum yang sering dihadapi dalam pengelolaan dan pengembangan tanah, terutama di kawasan yang dinamis seperti Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Penyelesaian sengketa tanah secara efektif adalah krusial untuk menjaga kestabilan hukum dan kepercayaan investor, yang keduanya penting untuk pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

Di Batam, Badan Pengusahaan (BP) Batam memegang peran penting dalam penyelesaian sengketa, beroperasi sebagai mediator antara pihak-pihak yang bersengketa serta sebagai regulator yang menegakkan kebijakan dan regulasi tanah. BP Batam dilengkapi dengan kerangka kerja hukum yang memungkinkan lembaga ini untuk menangani sengketa tanah secara efisien.

Mekanisme penyelesaian sengketa yang ada mencakup mediasi dan arbitrase, yang dirancang untuk menyediakan solusi yang lebih cepat dan biaya yang lebih rendah dibandingkan dengan litigasi di pengadilan. Ini sangat penting dalam konteks bisnis, di mana penyelesaian sengketa yang cepat dapat membantu meminimalisir gangguan operasional dan mempertahankan hubungan baik antara para investor dan pemerintah.

Selain itu, BP Batam sering kali bekerja sama dengan lembaga peradilan dan lembaga pemerintah lainnya untuk memastikan bahwa semua penyelesaian sengketa dilakukan secara adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Selain mekanisme internal, pemerintah Indonesia juga telah memperkenalkan berbagai undang-undang dan regulasi yang mendukung penyelesaian sengketa tanah, termasuk peraturan yang menyangkut hak atas tanah dan real estat. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan biasanya menjadi pilihan terakhir jika mediasi atau arbitrase tidak berhasil. Proses ini dilakukan di bawah sistem peradilan umum yang juga mencakup mekanisme banding untuk memastikan bahwa semua pihak memiliki kesempatan yang adil dalam menyelesaikan sengketa.¹⁴³

¹⁴³ *Ibid*, hlm. 34

Dengan sistem penyelesaian sengketa yang komprehensif ini, pemerintah berusaha untuk menjaga lingkungan investasi yang stabil dan menarik di Batam, mengurangi risiko hukum bagi pemilik tanah dan pengembang, serta memastikan bahwa hak-hak pemilik rumah dan pengguna tanah dilindungi secara efektif.

Regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam dirancang untuk menciptakan keseimbangan antara memaksimalkan potensi ekonomi dan melindungi hak-hak pemilik rumah. Kebijakan ini tidak hanya bertujuan untuk mengatasi kebutuhan lokal tetapi juga untuk memposisikan Batam sebagai hub ekonomi yang menarik bagi investasi domestik dan asing.

D. Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian Di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Belum Bernilai Keadilan

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam memiliki regulasi khusus mengenai hak atas tanah yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan menarik investasi. Namun, regulasi ini sering kali belum sepenuhnya mencerminkan nilai keadilan, terutama bagi pemilik rumah hunian lokal.

Regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam menghadirkan tantangan-tantangan keadilan, khususnya melalui peran Badan Pengusahaan (BP) Batam dalam mengelola pengaturan tanah. BP Batam, sebagai otoritas pengelola kawasan, memiliki tanggung jawab pengelolaan tanah yang sangat luas, termasuk mengatur hak atas tanah dan bangunan. Salah satu aspek kritis dalam pengaturan ini adalah keterbatasan pada pemilik rumah hunian

untuk memperoleh hak milik, yang mengharuskan mereka untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) setiap 30 tahun.

Pertama, praktik ini menimbulkan masalah keadilan karena membatasi keamanan jangka panjang pemilik rumah hunian terhadap properti mereka. Meskipun HGB memungkinkan pemilik untuk menggunakan dan mengembangkan properti, tidak adanya opsi untuk beralih ke hak milik menghasilkan ketidakpastian yang berkelanjutan mengenai status kepemilikan mereka. Ini mempengaruhi kemampuan pemilik rumah untuk merencanakan masa depan mereka dengan stabil dan menghalangi investasi jangka panjang dalam properti tersebut karena adanya potensi risiko kehilangan hak atas tanah jika HGB tidak berhasil diperpanjang.

Kedua, keharusan memperpanjang HGB setiap 30 tahun juga menciptakan potensi beban keuangan dan birokrasi bagi pemilik rumah hunian. Meskipun proses perpanjangan mungkin tampak sederhana secara teori, dalam praktiknya ini bisa menjadi rumit dan mahal, tergantung pada kebijakan BP Batam pada waktu perpanjangan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian dan kecemasan bagi pemilik rumah hunian, yang mungkin merasa bahwa mereka terus-menerus harus 'membeli' hak untuk tinggal di rumah mereka sendiri.

Ketiga, peran BP Batam sebagai pengelola tunggal yang mengatur hak atas tanah bisa dilihat sebagai monopoli yang membatasi hak individu. Tanpa kemungkinan untuk memperoleh hak milik, warga setempat mungkin merasabahwa mereka tidak memiliki kontrol penuh atas tanah dan rumah mereka, yang pada gilirannya dapat mengurangi insentif untuk pemeliharaan dan peningkatan properti. Ini juga bisa mempengaruhi dinamika pasar perumahan di Batam, dengan

membuat segmen tertentu dari masyarakat lebih rentan terhadap perubahan kebijakan tanah dan pengembangan urban.

Berikut beberapa perkara terkait pengelolaan tanah yang melibatkan BP Batam sebagai tergugat di Pengadilan Negeri Batam, antara lain:

1) Perkara Putusan Nomor 112/Pdt.G/2024/PN-Btm

Perkara ini melibatkan 34 penggugat yang menggugat Kepala BP Batam dan PT Rejeki Tiga Bersaudara. Para penggugat merasa dirugikan oleh pengelolaan lahan yang mereka klaim sebagai milik mereka di berbagai lokasi di Kota Batam. Meskipun gugatan ini akhirnya dicabut oleh para penggugat sebelum ada jawaban dari pihak tergugat, kasus ini menunjukkan adanya ketidakpuasan dan potensi konflik terkait pengelolaan tanah oleh BP Batam. Penggugat merasa hak-hak mereka diabaikan, yang mencerminkan ketidakjelasan dalam pengelolaan dan kepemilikan lahan di bawah otoritas BP Batam.

2) Perkara Putusan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN-Btm

Sengketa ini melibatkan PT Prambah Batam Expresco sebagai penggugat, yang menggugat beberapa perusahaan dan BP Batam sebagai turut tergugat. Sengketa ini berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan lahan seluas 27.000 m² yang dimiliki oleh PT Prambah Batam Expresco. Penggugat menuduh para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual dan memasarkan lahan tanpa sepengetahuan dan persetujuan penggugat. Konflik ini menunjukkan adanya ketidakjelasan dalam hak dan kewenangan yang diberikan oleh BP Batam, serta kurangnya transparansi dalam proses pengelolaan tanah. Sengketa ini mencerminkan masalah mendasar dalam struktur hukum yang mengatur

pengelolaan lahan di Batam, yang tidak hanya merugikan pemilik tanah tetapi juga menciptakan ketidakpastian bagi investor dan pihak terkait lainnya.

3) Perkara Putusan Nomor 225/Pdt.G/2023/PN-Btm

Kasus ini diajukan oleh PT Prambah Batam Expresco yang menggugat PT Petra Sumara Energi, PT Gracia Mandiri Jaya, dan PT Kawitaria Barelang serta BP Batam sebagai turut tergugat. Sengketa ini berkaitan dengan perjanjian kerjasama dan pembangunan lahan seluas 27.000 m². Penggugat menuduh tergugat I dan II melakukan penjualan lahan secara ilegal dan tidak memenuhi kewajiban mereka sesuai perjanjian, serta mengklaim bahwa BP Batam tidak melaksanakan tugasnya dalam mengelola dan memastikan keabsahan penggunaan lahan. Kasus ini memperlihatkan adanya konflik dan ketidakpastian hukum yang disebabkan oleh pengelolaan lahan yang tidak transparan dan tidak terstruktur dengan baik oleh BP Batam

Ketiga putusan tersebut mengindikasikan adanya ketidakjelasan, konflik, dan sengketa yang signifikan dalam pengelolaan tanah oleh BP Batam. Penggugat dalam kasus-kasus ini menghadapi masalah yang berkisar dari klaim kepemilikan tanah yang tidak diakui, perjanjian kerjasama yang tidak dijalankan dengan baik, hingga penjualan lahan yang diduga ilegal. Konflik-konflik ini menunjukkan bahwa regulasi dan pengelolaan hak atas tanah di bawah kewenangan BP Batam belum bernilai keadilan dan masih memerlukan perbaikan signifikan. Ketidakjelasan dalam peraturan dan kurangnya transparansi menciptakan lingkungan yang tidak stabil dan tidak adil bagi pemilik tanah dan investor.

Ketidakjelasan dan ketidakadilan dalam pengelolaan hak atas tanah oleh BP Batam berdampak signifikan pada aspek hukum. Konflik dan sengketa tanah, seperti yang terlihat dalam perkara-perkara yang diulas, menunjukkan adanya ketidakpastian hukum yang tinggi bagi pemilik tanah dan investor. Hal ini menciptakan lingkungan hukum yang tidak stabil, dimana pemilik tanah sering kali harus berurusan dengan permasalahan legal yang berlarut-larut. Selain itu, proses perpanjangan hak guna bangunan (HGB) yang rumit dan mahal memperburuk situasi ini, menyebabkan ketidakpastian yang terus-menerus mengenai status kepemilikan tanah.

Ketidakpastian dan ketidakadilan dalam pengelolaan tanah juga berdampak negatif pada iklim investasi di Batam. Investor mungkin ragu untuk menanamkan modal mereka di kawasan ini jika mereka merasa hak kepemilikan tanah mereka tidak aman dan berisiko menghadapi sengketa hukum yang berkepanjangan. Hal ini dapat menghambat pertumbuhan ekonomi lokal, mengurangi aliran investasi, dan pada akhirnya menghambat penciptaan lapangan kerja serta perkembangan ekonomi di kawasan perdagangan bebas Batam. Selain itu, pemilik tanah yang merasa tidak aman dan harus menghadapi biaya perpanjangan hak yang tinggi mungkin tidak termotivasi untuk berinvestasi dalam properti mereka sendiri.

Ketidakjelasan dalam pengelolaan tanah dapat menyebabkan ketidakstabilan keamanan di kawasan tersebut. Sengketa tanah yang tidak terselesaikan dapat memicu konflik antara warga, perusahaan, dan pemerintah, yang dapat berujung pada kekerasan dan ketegangan sosial. Keamanan investasi juga terancam, karena investor membutuhkan jaminan bahwa properti mereka aman

dari konflik dan sengketa. Keamanan fisik properti dan individu juga dapat terganggu akibat ketidakstabilan yang disebabkan oleh sengketa tanah yang berlarut-larut.

Secara sosial, ketidakadilan dalam pengelolaan tanah oleh BP Batam dapat menyebabkan ketidakpuasan dan ketidakpercayaan masyarakat terhadap pemerintah. Masyarakat lokal yang merasa hak-haknya diabaikan akan merasa dirugikan dan teralienasi, yang dapat mengarah pada protes dan tindakan sosial lainnya. Ketidakjelasan dalam kepemilikan tanah juga dapat menghambat perkembangan komunitas yang sehat dan stabil, karena masyarakat tidak memiliki kepastian tentang tempat tinggal mereka. Ketidakpuasan sosial ini dapat mempengaruhi kohesi sosial dan stabilitas masyarakat secara keseluruhan.

Dari perspektif budaya, ketidakadilan dalam pengelolaan tanah dapat mengikis nilai-nilai kepercayaan dan solidaritas dalam masyarakat. Tanah seringkali memiliki nilai budaya dan simbolis yang penting, dan ketika hak atas tanah tersebut tidak diakui atau dilindungi dengan baik, hal ini dapat menyebabkan hilangnya warisan budaya dan identitas komunitas. Selain itu, praktek-praktek pengelolaan tanah yang tidak adil dapat mengikis nilai-nilai tradisional yang menjunjung tinggi keadilan dan kebersamaan, menggantinya dengan nilai-nilai individualisme dan ketidakpercayaan.

Pengelolaan hak atas tanah oleh BP Batam yang belum bernilai keadilan memiliki dampak yang luas dan merugikan di berbagai aspek kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, dampak negatif pada iklim investasi, ancaman terhadap keamanan, ketidakpuasan sosial, dan erosi nilai-nilai budaya merupakan

beberapa konsekuensi utama dari situasi ini. Oleh karena itu, diperlukan rekonstruksi regulasi yang komprehensif dan berbasis keadilan untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas Batam dapat mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Dalam konteks ini, perlunya revisi terhadap kebijakan BP Batam menjadi jelas, untuk memastikan bahwa regulasi hak atas tanah di Batam lebih mencerminkan nilai-nilai keadilan sosial dan memberikan keamanan yang lebih besar bagi pemilik rumah hunian. Sebuah pendekatan yang lebih inklusif dan transparan dalam pengaturan hak atas tanah mungkin tidak hanya akan meningkatkan keadilan tetapi juga stabilitas dan kepercayaan publik dalam pengelolaan kawasan perdagangan bebas tersebut.

Regulasi hak atas tanah di Batam cenderung mengutamakan pengembangan bisnis dan industri, yang seringkali memberikan prioritas kepada investor besar dan pengembang. Ini menciptakan ketidakseimbangan dalam akses terhadap tanah, di mana warga lokal dan penghuni jangka panjang dapat mengalami kesulitan dalam mengakses dan membeli tanah untuk keperluan perumahan. Meskipun ada regulasi seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai yang tersedia, proses perolehan hak-hak ini sering kali rumit dan biaya yang terlibat bisa menjadi penghalang bagi penduduk lokal. Akibatnya, warga setempat mungkin terpinggirkan dari manfaat ekonomi yang dihasilkan oleh pertumbuhan dan pengembangan di kawasan tersebut.

Ketidakseimbangan akses terhadap tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam sering kali mengakibatkan disparitas yang signifikan antara penduduk lokal dan investor besar atau pengembang. Penduduk lokal yang telah berdomisili lama di kawasan tersebut dapat mengalami kesulitan dalam mempertahankan hak atas tanah mereka atau dalam mengakses lahan baru untuk keperluan perumahan karena peningkatan nilai tanah yang dikarenakan investasi dan pengembangan.

Proses komersialisasi dan privatisasi lahan sering kali didorong oleh kepentingan ekonomi yang tidak selalu mempertimbangkan dampak sosial, seperti kehilangan rumah atau tanah pertanian yang menjadi sumber penghidupan bagi masyarakat lokal. Regulasi yang mengutamakan pengembangan ekonomi sering kali tidak memadai dalam menyediakan perlindungan bagi hak-hak atas tanah penduduk lokal atau dalam menawarkan kompensasi yang adil dan memadai.

Hal ini dapat mengarah pada situasi di mana penduduk lokal terpaksa menjual tanah mereka dengan harga yang tidak sebanding dengan manfaat ekonomi jangka panjang yang dihasilkan dari pengembangan tersebut. Dalam beberapa kasus, ini juga menyebabkan gentrifikasi, di mana penduduk asli terdesak oleh pendatang baru yang lebih mampu secara ekonomi, yang menambah ketidaksetaraan dalam masyarakat.

Selain itu, pengembangan infrastruktur dan proyek komersial sering kali didahulukan dibandingkan dengan pembangunan perumahan untuk penduduk lokal, yang memperparah masalah akses terhadap tanah. Ketiadaan kebijakan yang efektif untuk mengalokasikan tanah bagi pembangunan perumahan yang terjangkau menyebabkan banyak penduduk lokal tanpa pilihan selain bermukim di

permukiman tidak resmi atau area pinggiran kota dengan akses terbatas terhadap layanan dasar.

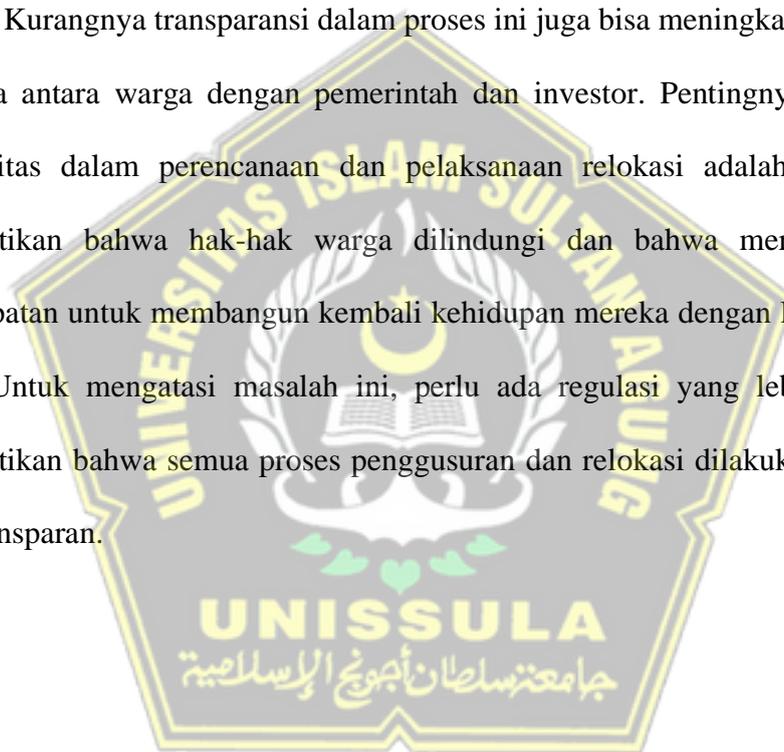
Oleh karena itu, perlu ada upaya yang lebih besar dari pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya untuk memastikan bahwa regulasi tanah mengakomodasi kebutuhan semua lapisan masyarakat, mempromosikan keadilan dan kesetaraan dalam akses terhadap sumber daya tanah.

Dalam beberapa kasus, pengembangan kawasan perdagangan bebas di Batam telah menyebabkan penggusuran atau relokasi komunitas lokal. Meskipun penggusuran dilakukan dalam kerangka hukum yang ada, sering kali ada kekurangan dalam hal kompensasi yang adil atau penyediaan alternatif tempat tinggal yang memadai. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang keadilan sosial dan bagaimana regulasi hak atas tanah dilaksanakan. Kesenjangan antara kompensasi yang diterima oleh penduduk lokal dan nilai sebenarnya dari tanah mereka seringkali tidak seimbang, memperlihatkan adanya kekurangan dalam memastikan bahwa hak-hak ekonomi dan sosial warga dilindungi.

Isu penggusuran dan relokasi di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam sering kali menjadi pusat perhatian karena dampaknya yang signifikan terhadap komunitas lokal. Penggusuran biasanya dilakukan sebagai bagian dari upaya pemerintah atau pengembang swasta untuk mengklaim tanah untuk pengembangan ekonomi, seperti pembangunan infrastruktur, zona industri, atau proyek komersial lainnya. Meskipun penggusuran ini seringkali dibenarkan dengan alasan pembangunan ekonomi dan peningkatan kualitas hidup, tidak semua warga menerima kompensasi yang memadai atau relokasi yang layak.

Akibatnya, banyak penduduk yang kehilangan rumah dan mata pencaharian mereka tanpa solusi jangka panjang yang memadai, menciptakan ketidakstabilan sosial dan ketidakpuasan dalam masyarakat. Dalam konteks Batam, implementasi rencana pengusuran seringkali tidak menyertakan keterlibatan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan. Ini mengurangi kemampuan komunitas lokal untuk menegosiasikan kondisi relokasi atau kompensasi.

Kurangnya transparansi dalam proses ini juga bisa meningkatkan rasa tidak percaya antara warga dengan pemerintah dan investor. Pentingnya keterlibatan komunitas dalam perencanaan dan pelaksanaan relokasi adalah kunci untuk memastikan bahwa hak-hak warga dilindungi dan bahwa mereka memiliki kesempatan untuk membangun kembali kehidupan mereka dengan layak di lokasi baru. Untuk mengatasi masalah ini, perlu ada regulasi yang lebih kuat yang memastikan bahwa semua proses pengusuran dan relokasi dilakukan secara adil dan transparan.



BAB IV

KELEMAHAN REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM PADA SAAT INI

A. Kelemahan Substansi Hukum

Regulasi hak atas tanah untuk pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam memiliki beberapa kelemahan substansi hukum yang sering menimbulkan masalah dan kontroversi. Kekurangan ini tidak hanya mempengaruhi kepastian hukum bagi pemilik rumah, tetapi juga membatasi kemampuan mereka untuk memanfaatkan properti secara optimal. Berikut adalah uraian lengkap mengenai kelemahan substansi hukum tersebut:

1. Keterbatasan Hak Milik

Salah satu kelemahan substansial dalam regulasi hak atas tanah di Batam adalah keterbatasan pemberian Hak Milik, yang tidak tersedia bagi warga asing dan sangat terbatas bagi warga negara. Sebagian besar pemilik rumah di Batam harus mengandalkan Hak Guna Bangunan (HGB) yang hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu (umumnya 30 tahun dan dapat diperpanjang). Keterbatasan ini mengurangi keamanan jangka panjang bagi pemilik rumah, karena mereka harus menghadapi proses birokrasi yang rumit dan seringkali mahal untuk memperpanjang hak tersebut. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian dan mengurangi insentif untuk investasi jangka panjang dalam pemeliharaan dan peningkatan properti.

Keterbatasan Hak Milik atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam merupakan isu yang kompleks dan multidimensi. Hak Milik adalah hak atas

tanah yang memberikan kepastian hukum tertinggi, memungkinkan pemiliknya untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya untuk jangka waktu tidak terbatas. Namun, di Batam, keterbatasan pemberian Hak Milik menimbulkan berbagai implikasi hukum, sosial, dan ekonomi yang mempengaruhi pemilik rumah hunian secara signifikan.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Di Batam, kebijakan pengelolaan tanah yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) lebih memprioritaskan penggunaan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai daripada Hak Milik. Ini berarti bahwa meskipun warga negara Indonesia dapat memperoleh Hak Milik, dalam praktiknya, penerapan di kawasan perdagangan bebas seperti Batam sangat terbatas.¹⁴⁴

Keterbatasan ini menimbulkan masalah hukum dan administratif. Pemilik tanah harus berurusan dengan proses perpanjangan HGB setiap 30 tahun, yang melibatkan biaya tambahan dan prosedur birokrasi yang rumit. Hal ini mengurangi kepastian hukum dan menciptakan beban administrasi yang signifikan bagi pemilik rumah hunian, yang seharusnya dapat menikmati hak kepemilikan tanpa perlu menghadapi proses berkepanjangan.

Keterbatasan Hak Milik mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemilik rumah hunian. Ketidakpastian ini tidak hanya mengganggu perencanaan jangka

¹⁴⁴ Murti, Muhammad Sapta. 2014. Urgensi Otonomi Khusus Batam Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Masyarakat Ekonomi Asean 2015. Bandung: Jurnal RechtsVinding, Vol. 3 No. 2.

panjang tetapi juga mengurangi insentif untuk berinvestasi dalam pemeliharaan dan peningkatan properti. Dalam jangka panjang, hal ini dapat berdampak negatif pada nilai properti dan kualitas lingkungan tempat tinggal.

Hak Milik yang terbatas juga mempengaruhi akses pemilik rumah hunian ke sumber pembiayaan. Bank dan lembaga keuangan cenderung lebih berhati-hati dalam memberikan kredit atau hipotek terhadap properti dengan status HGB karena ketidakpastian terkait perpanjangan hak. Ini membatasi kemampuan pemilik rumah untuk menggunakan properti mereka sebagai jaminan untuk mendapatkan pembiayaan, yang bisa digunakan untuk renovasi, pengembangan usaha, atau kebutuhan lainnya.

Kritik utama terhadap kebijakan ini adalah bahwa hal itu mencerminkan ketidakseimbangan dalam pengelolaan tanah yang lebih mengutamakan kepentingan investasi dan pengembangan komersial dibandingkan kebutuhan penduduk lokal. Pemilik rumah hunian merasa terpinggirkan karena regulasi yang lebih memihak kepada kepentingan bisnis besar.

Reformasi kebijakan diperlukan untuk menciptakan keseimbangan yang lebih baik antara kebutuhan investasi dan hak-hak pemilik rumah hunian. Salah satu rekomendasi adalah memperluas akses ke Hak Milik untuk warga negara Indonesia di kawasan perdagangan bebas, dengan mekanisme yang memastikan kepatuhan terhadap tujuan ekonomi kawasan. Selain itu, simplifikasi proses perpanjangan HGB dengan biaya yang lebih terjangkau dan prosedur yang transparan dapat membantu mengurangi beban administratif dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik.

Keterbatasan Hak Milik atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam menunjukkan perlunya peninjauan ulang kebijakan yang ada untuk memastikan bahwa kepentingan pemilik rumah hunian diperhatikan secara memadai. Dengan mengadopsi pendekatan yang lebih seimbang dan inklusif, pemerintah dapat meningkatkan kepastian hukum, mendorong investasi jangka panjang dalam properti, dan menciptakan lingkungan yang lebih adil dan berkelanjutan bagi semua pihak.

2. Kompleksitas dan Inefisiensi Prosedural

Regulasi yang berlaku sering kali melibatkan prosedur yang kompleks dan memakan waktu untuk mendapatkan atau memperpanjang hak atas tanah. Proses birokrasi yang berbelit-belit ini tidak hanya menimbulkan frustrasi bagi pemilik rumah, tetapi juga menambah biaya transaksional yang tidak perlu. Inefisiensi ini terkadang disebabkan oleh kurangnya transparansi dan konsistensi dalam penerapan aturan oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagai otoritas yang mengatur penggunaan tanah. Kelemahan ini menimbulkan risiko korupsi dan praktik tidak adil dalam pengelolaan hak atas tanah, yang pada akhirnya merugikan pemilik rumah hunian.

Kompleksitas dan inefisiensi prosedural dalam pengelolaan hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam merupakan salah satu kendala utama yang dihadapi oleh pemilik rumah hunian. Prosedur yang rumit dan birokrasi yang berbelit-belit sering kali mengakibatkan ketidakpastian hukum dan biaya tambahan bagi pemilik tanah. Kajian ini akan menganalisis masalah ini dari perspektif hukum, mengidentifikasi penyebab utama, dampak, serta rekomendasi untuk perbaikan.

Prosedur perolehan dan perpanjangan hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, diatur oleh berbagai peraturan dan regulasi yang diterapkan oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dan lembaga pemerintah terkait. Proses ini sering kali melibatkan beberapa tahap yang memerlukan dokumen yang rumit, verifikasi, dan persetujuan dari berbagai instansi. Kompleksitas ini diperparah oleh kurangnya integrasi sistem antar lembaga, yang mengakibatkan duplikasi prosedur dan peningkatan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan setiap tahapan.¹⁴⁵

Ketidakjelasan dalam prosedur dan persyaratan juga menambah kerumitan. Banyak pemilik tanah merasa tidak mendapatkan informasi yang memadai tentang langkah-langkah yang perlu diambil, dokumen yang diperlukan, dan biaya yang terlibat. Kurangnya transparansi ini tidak hanya memperpanjang waktu penyelesaian tetapi juga membuka peluang bagi praktik korupsi dan suap, di mana pemohon mungkin merasa perlu membayar "uang pelicin" untuk mempercepat proses.

Kompleksitas prosedural menimbulkan beban administratif yang berat bagi pemilik tanah, yang harus mengalokasikan waktu dan sumber daya yang signifikan untuk mengurus perpanjangan atau perubahan hak atas tanah mereka. Biaya tambahan ini tidak hanya mencakup biaya resmi tetapi juga biaya tidak resmi yang mungkin diperlukan untuk mempercepat proses. Hal ini menambah beban ekonomi bagi pemilik rumah hunian, terutama mereka yang memiliki sumber daya terbatas.

¹⁴⁵ Rahmi, Elita. 2010. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jambi: Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10 No. 3.

Ketidakpastian hukum yang diakibatkan oleh prosedur yang berbelit-belit dapat menghambat investasi jangka panjang dalam properti. Pemilik rumah mungkin enggan melakukan renovasi atau peningkatan nilai properti karena ketidakpastian tentang kepemilikan jangka panjang. Ini juga berdampak negatif pada pasar properti secara keseluruhan, mengurangi nilai properti dan daya tarik investasi di kawasan tersebut.

Sistem yang ada dikritik karena kurang efisien dan tidak ramah pengguna. Prosedur yang panjang dan rumit menunjukkan ketidaksiapan pemerintah dalam menyediakan layanan yang efisien dan transparan kepada warga. Selain itu, ketidakpastian hukum yang diakibatkan oleh prosedur yang berbelit-belit dapat menghambat pembangunan ekonomi dan sosial di kawasan perdagangan bebas.

Reformasi diperlukan untuk menyederhanakan prosedur dan meningkatkan efisiensi birokrasi. Beberapa rekomendasi termasuk:

- a) Digitalisasi Proses: Mengimplementasikan sistem pendaftaran tanah dan perpanjangan hak secara online untuk mengurangi waktu dan biaya administrasi.
- b) Transparansi dan Informasi: Meningkatkan transparansi dengan menyediakan panduan yang jelas dan rinci tentang prosedur, persyaratan, dan biaya yang terlibat.
- c) Pelatihan dan Peningkatan Kapasitas: Melakukan pelatihan bagi pejabat pemerintah terkait untuk meningkatkan efisiensi dan akuntabilitas dalam pengelolaan hak atas tanah.

- d) Pengawasan dan Akuntabilitas: Membangun mekanisme pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa prosedur dijalankan dengan adil dan bebas dari korupsi.¹⁴⁶

Kompleksitas dan inefisiensi prosedural dalam pengelolaan hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam menimbulkan berbagai masalah hukum, sosial, dan ekonomi. Dengan melakukan reformasi yang menyeluruh, pemerintah dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum, yang pada akhirnya akan mendukung pembangunan yang lebih berkelanjutan dan inklusif di kawasan tersebut.

3. Ketidacukupan Perlindungan untuk Pemilik Rumah Hunian

Dalam konteks Batam sebagai kawasan perdagangan bebas yang ditujukan untuk menarik investasi, sering kali kebijakan dibuat dengan fokus pada pengembangan komersial dan industri. Hal ini dapat mengesampingkan kebutuhan dan hak-hak pemilik rumah hunian, yang mungkin merasa kepentingan mereka kurang diwakili dalam regulasi tanah. Misalnya, pemilik rumah mungkin menghadapi tekanan untuk menjual properti mereka dengan harga yang tidak menguntungkan atau berisiko terkena penggusuran tanpa kompensasi yang memadai dalam kasus pembangunan besar yang direncanakan oleh investor besar atau pemerintah. Kurangnya perlindungan yang efektif dalam regulasi untuk memastikan hak-hak pemilik rumah hunian dalam kawasan perdagangan bebas mengindikasikan ketidakseimbangan dalam substansi hukum yang ada.

¹⁴⁶ Seda, Frans. *Op.cit.*, hlm.73

Ketidakcukupan perlindungan bagi pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam merupakan isu krusial yang perlu mendapatkan perhatian serius. Perlindungan hukum yang memadai merupakan fondasi penting bagi stabilitas kepemilikan dan keamanan hukum para pemilik rumah. Dalam kajian ini, kita akan menganalisis ketidakcukupan perlindungan ini dari perspektif hukum, mengidentifikasi masalah utama, dampak yang ditimbulkan, serta rekomendasi untuk perbaikan.

Salah satu akar masalah adalah regulasi yang tidak memadai dalam melindungi hak-hak pemilik rumah hunian. Peraturan yang ada sering kali tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang cukup bagi pemilik. Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, yang umumnya diterapkan di kawasan perdagangan bebas, hanya memberikan hak sementara dan memerlukan perpanjangan secara berkala. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum karena pemilik harus menghadapi risiko bahwa hak mereka mungkin tidak diperpanjang atau diubah sesuai dengan kebijakan pemerintah yang baru.¹⁴⁷

Kelemahan dalam pengawasan dan penegakan hukum juga memperparah ketidakcukupan perlindungan. Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagai otoritas pengelola sering kali menghadapi tantangan dalam menegakkan regulasi secara konsisten. Praktik korupsi dan suap, yang terkadang terjadi dalam proses administrasi tanah, menambah beban bagi pemilik rumah hunian dan mengurangi efektivitas perlindungan hukum.

¹⁴⁷ Mudakir Iskandar, 2014. *Hak Guna Usaha & Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia.

Ketidakpastian hukum dan perlindungan yang tidak memadai dapat menyebabkan ketidakstabilan sosial di masyarakat. Pemilik rumah yang merasa tidak aman dengan status kepemilikan tanah mereka mungkin enggan untuk melakukan investasi jangka panjang dalam properti mereka. Ini dapat menyebabkan penurunan kualitas lingkungan tempat tinggal dan menghambat perkembangan komunitas yang stabil dan berkembang.

Secara ekonomi, ketidakcukupan perlindungan bagi pemilik rumah hunian dapat mengurangi nilai properti di kawasan perdagangan bebas. Ketidakpastian mengenai perpanjangan HGB atau Hak Pakai dapat menurunkan daya tarik investasi, baik bagi individu maupun pengembang properti. Akibatnya, pertumbuhan ekonomi di kawasan tersebut dapat terhambat, dan peluang untuk menarik investasi asing dan domestik menjadi lebih sulit.

Regulasi yang lebih kuat dan jelas diperlukan untuk memberikan perlindungan yang memadai bagi pemilik rumah hunian. Pemerintah perlu mempertimbangkan untuk memberikan hak milik yang lebih pasti atau memperpanjang jangka waktu HGB dan Hak Pakai secara otomatis dengan syarat-syarat yang jelas dan adil. Ini akan memberikan kepastian hukum yang lebih besar dan mendorong investasi jangka panjang.¹⁴⁸

Meningkatkan pengawasan dan transparansi dalam proses administrasi tanah juga sangat penting. BP Batam dan instansi terkait harus mengimplementasikan sistem pengawasan yang ketat dan mekanisme audit yang

¹⁴⁸ Wira Franciska, 2016. *Kepastian Hukum Pemegang HGB Di Atas HPL Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Jakarta: Alfabeta.

transparan untuk memastikan bahwa semua prosedur dilakukan dengan adil dan tanpa korupsi. Penggunaan teknologi digital untuk pendaftaran dan perpanjangan hak atas tanah dapat membantu mengurangi birokrasi dan meningkatkan efisiensi.

Ketidacukupan perlindungan bagi pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam merupakan masalah yang memerlukan perhatian serius. Dengan memperkuat regulasi, meningkatkan pengawasan, dan memastikan transparansi, pemerintah dapat memberikan perlindungan yang lebih baik bagi pemilik rumah dan mendorong pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif di kawasan tersebut.

Kelemahan-kelemahan ini menunjukkan pentingnya melakukan reformasi hukum dan regulasi terkait hak atas tanah di Batam, dengan penekanan pada peningkatan keamanan hukum, efisiensi prosedural, dan perlindungan yang lebih baik bagi pemilik rumah hunian. Peningkatan ini tidak hanya akan memperkuat keadilan sosial tetapi juga mendukung kestabilan ekonomi dan sosial di kawasan perdagangan bebas Batam.

B. Kelemahan Struktur Hukum

Struktur hukum yang mengatur hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam memiliki beberapa kelemahan yang signifikan, terutama dalam konteks pemilik rumah hunian. Struktur hukum yang ada tidak hanya mempengaruhi kepastian hukum dan efisiensi administrasi tetapi juga keadilan dan aksesibilitas bagi semua warga.

1. Fragmentasi Kelembagaan dalam Pengelolaan Hak Atas Tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam

Salah satu kelemahan utama adalah fragmentasi kelembagaan dalam pengelolaan tanah. Di Batam, berbagai lembaga memiliki kewenangan yang tumpang tindih, termasuk Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), Pemerintah Kota Batam, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Ketiadaan koordinasi yang efektif antara lembaga-lembaga ini sering kali menyebabkan inkonsistensi dalam penerapan regulasi dan kebijakan, yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah.

Fragmentasi kelembagaan dalam pengelolaan hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam menjadi salah satu masalah utama yang menciptakan ketidakpastian hukum dan birokrasi yang berbelit-belit. Di Batam, pengelolaan tanah melibatkan beberapa lembaga utama, termasuk Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), Pemerintah Kota Batam, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).¹⁴⁹

BP Batam, sebagai otoritas pengelola kawasan perdagangan bebas, memiliki kewenangan luas dalam hal perizinan dan pengelolaan tanah. Namun, Pemerintah Kota Batam juga memiliki peran penting dalam perencanaan kota dan pengaturan zonasi, sementara ATR/BPN bertanggung jawab atas administrasi pertanahan secara umum di Indonesia. Ketiadaan koordinasi yang efektif antara

¹⁴⁹ Wira Franciska, 2016. *Kepastian Hukum Pemegang HGB Di Atas HPL Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Jakarta: Alfabeta.

lembaga-lembaga ini sering kali menyebabkan kebingungan dan ketidakpastian bagi pemilik tanah dan investor.¹⁵⁰

Tumpang tindih regulasi dan kebijakan antara BP Batam, Pemerintah Kota Batam, dan ATR/BPN menambah kompleksitas masalah. BP Batam mengeluarkan kebijakan terkait pengelolaan dan penggunaan tanah yang mungkin tidak selalu sejalan dengan peraturan daerah yang dibuat oleh Pemerintah Kota Batam. Misalnya, zonasi dan peruntukan tanah yang ditetapkan oleh BP Batam dapat bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah kota. Selain itu, ATR/BPN memiliki standar dan prosedur tersendiri untuk pendaftaran dan perpanjangan hak atas tanah, yang bisa berbeda dari prosedur yang diterapkan oleh BP Batam. Ketidakkonsistenan ini menciptakan situasi di mana pemilik tanah harus mematuhi berbagai set peraturan yang mungkin saling bertentangan, yang menambah kerumitan dan biaya administrasi.

Fragmentasi kelembagaan ini berdampak langsung pada pemilik rumah hunian dan investor di Batam. Ketidakjelasan dan ketidakpastian mengenai kewenangan dan prosedur yang harus diikuti menyebabkan proses perizinan menjadi lambat dan birokratis. Pemilik rumah hunian sering kali terjebak dalam proses yang panjang untuk mendapatkan atau memperpanjang hak atas tanah mereka, yang memerlukan persetujuan dari beberapa lembaga yang berbeda. Ini tidak hanya meningkatkan biaya dan waktu yang diperlukan tetapi juga membuka peluang bagi praktik-praktik korupsi dan suap. Bagi investor, fragmentasi ini

¹⁵⁰ Pratama, Ari. 2016. "Pemberian Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Di Kota Batam". Padang: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Andalas.,

mengurangi daya tarik Batam sebagai lokasi investasi, karena mereka harus menghadapi risiko hukum dan administrasi yang tinggi. Untuk menciptakan lingkungan yang lebih kondusif bagi pemilik rumah hunian dan investor, diperlukan reformasi kelembagaan yang mengedepankan koordinasi yang lebih baik dan penyederhanaan prosedur.

2. Kurangnya Kepastian Hukum

Kelemahan lain dari struktur hukum adalah kurangnya kepastian hukum terkait Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai. HGB dan Hak Pakai, yang umumnya digunakan di Batam, memiliki jangka waktu tertentu dan memerlukan perpanjangan secara berkala. Proses perpanjangan ini tidak hanya birokratis tetapi juga penuh ketidakpastian, karena tergantung pada kebijakan yang mungkin berubah seiring waktu. Hal ini menciptakan ketidakpastian bagi pemilik rumah hunian, yang tidak tahu apakah hak mereka akan diperpanjang atau tidak.

Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai merupakan dua jenis hak atas tanah yang dominan di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam. Namun, kedua jenis hak ini memiliki keterbatasan waktu, di mana HGB diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang, sementara Hak Pakai umumnya diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan juga dapat diperpanjang. Proses perpanjangan ini menciptakan ketidakpastian bagi pemilik rumah hunian karena tidak ada jaminan bahwa perpanjangan akan disetujui. Ketidakpastian ini diperburuk oleh kebijakan dan regulasi yang dapat berubah sewaktu-waktu, serta prosedur administrasi yang tidak selalu transparan. Pemilik rumah sering kali harus menghadapi prosedur birokrasi yang panjang dan biaya yang tidak terduga untuk

memperpanjang hak mereka, yang dapat menimbulkan ketidakstabilan dalam perencanaan jangka panjang.

Prosedur untuk memperpanjang HGB dan Hak Pakai di Batam sering kali rumit dan memakan waktu. Pemilik tanah harus melalui berbagai tahap yang melibatkan beberapa instansi, termasuk BP Batam dan ATR/BPN. Kurangnya koordinasi antara instansi-instansi ini sering kali menyebabkan duplikasi dokumen dan verifikasi yang memperpanjang waktu penyelesaian. Selain itu, biaya resmi dan tidak resmi yang harus dikeluarkan selama proses ini juga menambah beban bagi pemilik rumah. Kompleksitas ini tidak hanya mengurangi efisiensi tetapi juga membuka peluang bagi praktik-praktik korupsi, di mana pemohon merasa perlu memberikan suap untuk mempercepat proses atau memastikan persetujuan perpanjangan hak.

Ketidakpastian hukum terkait HGB dan Hak Pakai berdampak negatif pada investasi dan pengembangan properti di Batam. Pemilik rumah hunian mungkin enggan melakukan investasi jangka panjang dalam pemeliharaan atau peningkatan properti mereka karena tidak ada jaminan bahwa mereka akan tetap memiliki hak atas tanah tersebut setelah masa HGB atau Hak Pakai berakhir. Investor juga mungkin ragu untuk mengembangkan proyek baru jika mereka tidak yakin tentang kepastian hukum hak atas tanah yang mereka peroleh. Ini menghambat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di Batam, mengurangi daya tarik kawasan ini sebagai tujuan investasi. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan reformasi yang menyeluruh untuk meningkatkan kepastian hukum, termasuk

memperjelas prosedur perpanjangan hak, meningkatkan transparansi, dan menyederhanakan birokrasi.

Sistem peradilan dan penyelesaian sengketa tanah juga menunjukkan kelemahan dalam memberikan kepastian hukum. Proses peradilan yang lambat dan sering kali tidak transparan menambah ketidakpastian bagi pemilik rumah hunian. Kurangnya mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dan efektif berartibahwa konflik tanah sering kali tidak diselesaikan dengan cara yang adil dan tepat waktu, yang mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

3. Dampak Sosial dan Ekonomi

Kelemahan dalam struktur hukum dapat menyebabkan ketidakstabilan sosial. Ketidakpastian hukum dan fragmentasi regulasi menciptakan lingkungan yang tidak stabil bagi pemilik rumah hunian. Ini dapat mempengaruhi kualitas hidup masyarakat, karena ketidakpastian mengenai status kepemilikan tanah dapat menghalangi investasi dalam perbaikan dan pemeliharaan properti.

Secara ekonomi, struktur hukum yang lemah dapat mengurangi nilai properti dan menghambat pertumbuhan ekonomi di kawasan tersebut. Ketidakpastian hukum dan prosedur administrasi yang rumit dapat mengurangi minat investor untuk berinvestasi dalam properti atau proyek pembangunan di Batam. Ini menghambat pertumbuhan ekonomi dan mengurangi daya tarik kawasan perdagangan bebas sebagai destinasi investasi.

Ketidakpastian hukum terkait HGB dan Hak Pakai memiliki dampak sosial yang signifikan bagi masyarakat Batam. Salah satu dampak utamanya adalah ketidakstabilan sosial di kalangan pemilik rumah hunian. Ketidakpastian mengenai

status kepemilikan tanah dapat menyebabkan kecemasan dan ketidaknyamanan di antara penduduk, yang khawatir bahwa hak mereka mungkin tidak diperpanjang atau bahwa mereka mungkin diusir dari tanah yang mereka tempati. Hal ini dapat mengurangi rasa aman dan keterikatan emosional terhadap tempat tinggal mereka, yang penting bagi kestabilan komunitas. Selain itu, ketidakpastian ini juga dapat mengurangi partisipasi warga dalam kegiatan komunitas dan investasi sosial, karena mereka lebih fokus pada bagaimana mengamankan masa depan tempat tinggal mereka.

Secara ekonomi, ketidakpastian hukum ini berdampak negatif pada investasi dan pengembangan properti di Batam. Pemilik rumah hunian yang menghadapi ketidakpastian tentang status tanah mereka mungkin enggan untuk melakukan perbaikan atau renovasi besar pada properti mereka, karena risiko kehilangan hak atas tanah atau menghadapi prosedur perpanjangan yang mahal dan rumit. Ini dapat mengakibatkan penurunan kualitas perumahan dan lingkungan sekitar. Selain itu, pengembang properti dan investor asing juga mungkin ragu untuk berinvestasi di Batam jika mereka tidak yakin akan kepastian hukum terkait hak atas tanah. Ini menghambat pertumbuhan pasar properti dan mengurangi daya tarik Batam sebagai tujuan investasi.

Ketidakpastian hukum juga mempengaruhi ekonomi lokal dan regional. Kurangnya investasi dalam properti dan infrastruktur dapat menghambat pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, mengurangi peluang pekerjaan, dan mengurangi pendapatan pajak bagi pemerintah daerah. Pemilik tanah yang tidak dapat memperpanjang hak mereka mungkin kehilangan nilai aset mereka, yang

berdampak pada kesejahteraan ekonomi individu dan keluarga. Selain itu, ketidakpastian hukum dapat menghambat upaya pemerintah untuk menarik lebih banyak investasi asing, yang penting untuk pengembangan ekonomi Batam sebagai kawasan perdagangan bebas. Tanpa kepastian hukum, sulit bagi pemerintah untuk menjamin stabilitas dan keamanan investasi, yang merupakan faktor kunci bagi pertumbuhan ekonomi jangka panjang.

Untuk mengatasi dampak sosial dan ekonomi ini, diperlukan reformasi regulasi dan kebijakan yang memberikan kepastian hukum yang lebih besar bagi pemilik tanah dan investor. Ini termasuk memperjelas prosedur perpanjangan HGB dan Hak Pakai, meningkatkan transparansi, dan menyederhanakan birokrasi untuk memastikan bahwa semua pihak dapat menikmati manfaat dari pengembangan ekonomi yang adil dan berkelanjutan di Batam.

Untuk mengatasi kelemahan ini, diperlukan penyatuan dan koordinasi yang lebih baik antara lembaga-lembaga yang terlibat dalam pengelolaan tanah. Ini dapat dicapai melalui pembentukan badan koordinasi yang memiliki wewenang untuk menyelaraskan kebijakan dan regulasi antara BP Batam, Pemerintah Kota Batam, dan ATR/BPN.¹⁵¹

Reformasi regulasi diperlukan untuk menyederhanakan dan mengharmonisasikan aturan yang ada. Kebijakan yang lebih konsisten dan jelas dapat mengurangi tumpang tindih dan meningkatkan kepastian hukum. Selain itu,

¹⁵¹ Idham, 2020. Kontruksi Politik Hukum Hak Atas Tanah Untuk Melaksanakan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam, Bandung: Alumni.

prosedur administrasi harus disederhanakan untuk mengurangi birokrasi dan memudahkan pemilik rumah hunian dalam mengurus hak atas tanah mereka.

Memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa tanah adalah langkah penting lainnya. Ini termasuk meningkatkan kapasitas dan efisiensi sistem peradilan, serta memperkenalkan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase yang lebih cepat dan adil.

Kelemahan dalam struktur hukum regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam mencerminkan perlunya reformasi yang mendalam dan menyeluruh. Dengan memperbaiki koordinasi kelembagaan, mereformasi regulasi, dan memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang lebih adil dan stabil bagi pemilik rumah hunian dan mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan di kawasan tersebut.

C. Kelemahan Budaya Hukum

Budaya hukum (legal culture) mengacu pada sikap, nilai, dan persepsi masyarakat serta aparat hukum terhadap hukum dan institusi hukumnya. Budaya hukum yang lemah dapat berdampak signifikan pada efektivitas regulasi dan keadilan dalam implementasi hukum. Di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam, kelemahan budaya hukum merupakan salah satu faktor yang menghambat regulasi hak atas tanah bagi pemilik rumah hunian.

1. Ketidapatuhan dan Kurangnya Kepatuhan Hukum

Salah satu manifestasi dari kelemahan budaya hukum adalah rendahnya tingkat kepatuhan hukum di kalangan masyarakat dan pelaku bisnis. Banyak

pemilik rumah hunian dan pengembang properti sering kali mengabaikan atau mencari cara untuk menghindari regulasi yang ada, karena merasa bahwa prosedur hukum terlalu rumit, mahal, atau tidak relevan. Sikap ini diperburuk oleh persepsi bahwa penegakan hukum tidak konsisten dan bahwa ada jalan pintas melalui suap atau pengaruh politik. Akibatnya, regulasi hak atas tanah sering kali tidak dihormati atau dijalankan secara efektif, yang mengurangi kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Sikap negatif terhadap hukum di Batam sering kali disebabkan oleh pengalaman langsung masyarakat dengan sistem hukum yang dianggap tidak adil dan tidak efektif. Banyak pemilik rumah hunian dan pengembang properti merasa frustrasi dengan prosedur hukum yang panjang, rumit, dan mahal, yang sering kali tidak menghasilkan kepastian atau keadilan.

Akibatnya, mereka mengembangkan pandangan bahwa mengikuti prosedur hukum resmi adalah pemborosan waktu dan sumber daya. Sikap ini diperparah oleh persepsi bahwa hukum hanya diterapkan secara selektif dan lebih menguntungkan mereka yang memiliki akses ke kekuasaan atau uang. Sebagai akibatnya, banyak yang memilih untuk mengabaikan regulasi atau mencari jalan pintas melalui praktik-praktik informal, seperti suap atau pengaruh politik, untuk menyelesaikan masalah tanah mereka.

Kurangnya insentif untuk kepatuhan juga menjadi faktor penting dalam budaya hukum di Batam. Regulasi yang ada sering kali tidak memberikan manfaat

nyata bagi mereka yang mematuhi hukum.¹⁵² Sebaliknya, mereka yang mencoba mengikuti prosedur resmi sering kali dihadapkan pada hambatan birokrasi dan biaya tambahan, tanpa jaminan bahwa hak mereka akan dilindungi. Selain itu, ketidakpastian dalam penegakan hukum dan penanganan sengketa tanah membuat banyak orang merasa tidak ada gunanya mematuhi aturan yang ada. Dalam lingkungan seperti ini, kepatuhan hukum menjadi lebih rendah, karena masyarakat melihat bahwa tidak ada konsekuensi serius bagi mereka yang melanggar hukum, sementara mereka yang mematuhi hukum justru mengalami kerugian.

Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan reformasi yang tidak hanya memperbaiki prosedur hukum tetapi juga memberikan insentif positif bagi kepatuhan, seperti kemudahan administrasi, biaya yang lebih rendah, dan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemilik tanah yang mematuhi peraturan.

Ketidakpercayaan terhadap institusi hukum juga merupakan aspek penting dari budaya hukum yang lemah. Masyarakat sering kali skeptis terhadap integritas dan kemampuan lembaga-lembaga seperti Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam mengelola hak atas tanah secara adil dan transparan. Kasus-kasus korupsi, penyalahgunaan wewenang, dan praktik suap yang terjadi di instansi-instansi tersebut memperkuat ketidakpercayaan ini. Sebagai hasilnya, pemilik rumah hunian dan pelaku bisnis lebih cenderung menghindari prosedur resmi dan mencari cara informal untuk menyelesaikan masalah tanah mereka.

¹⁵² Oktahade, Satria. 2018. "Dinamika Kekuasaan Di Kawasan Free Trade Zone (FTZ) Batam: Keterlibatan Aktor Politik Dalam Konflik Kewenangan Antara BP Batam Dengan Pemko Batam". Padang: Skripsi Jurusan Ilmu Politik FISIP Universitas Andalas.

2. Korupsi dan Penyalahgunaan Wewenang

a. Korupsi dalam Proses Administratif

Korupsi adalah salah satu masalah utama yang melemahkan budaya hukum di Batam. Proses administratif yang panjang dan berbelit-belit sering kali disertai dengan permintaan suap oleh pejabat yang terlibat. Hal ini tidak hanya membebani pemilik tanah dengan biaya tambahan tetapi juga menciptakan ketidakadilan, di mana mereka yang mampu membayar suap mendapatkan pelayanan yang lebih baik atau lebih cepat. Korupsi juga mengurangi efektivitas regulasi, karena aturan yang ada tidak ditegakkan secara konsisten dan adil.

Korupsi dalam proses administratif merupakan salah satu kelemahan utama dalam regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam. Proses perizinan dan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sering kali diwarnai oleh praktik korupsi, di mana pejabat yang berwenang meminta suap untuk mempercepat atau mempermudah proses administrasi.¹⁵³ Hal ini tidak hanya menambah biaya bagi pemilik tanah tetapi juga menciptakan ketidakadilan, di mana mereka yang mampu membayar suap mendapatkan pelayanan yang lebih baik dan lebih cepat. Praktik ini merusak integritas sistem hukum dan birokrasi, serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap instansi pemerintah. Pemilik tanah yang tidak mampu atau enggan memberikan suap sering kali mengalami penundaan yang tidak perlu dan komplikasi dalam proses administrasi mereka.¹⁵⁴

¹⁵³ Idham, 2019. Perda Tata Ruang Dalam Dimensi Pengelolaan Sumber Daya Agraria dan Sumber Daya Alam, Bandung: Alumni.

¹⁵⁴ Abdilla Fauzi Achmad, 2012. Tata Kelola Bernegara Dalam Perspektif Politik, Cetakan Kesatu, Golden Terayon Press, Jakarta, , hlm. 83

Korupsi dalam proses administratif berdampak negatif pada kepastian hukum dan iklim investasi di Batam. Ketidakpastian mengenai biaya dan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan proses administratif membuat pemilik tanah ragu untuk melakukan investasi lebih lanjut dalam properti mereka. Ini juga menciptakan lingkungan yang tidak kondusif bagi investor, yang menghindari kawasan dengan tingkat korupsi yang tinggi karena risiko hukum dan keuangan yang tidak dapat diprediksi.

Akibatnya, korupsi menghambat pembangunan ekonomi dan sosial di Batam, mengurangi daya tarik kawasan ini sebagai tujuan investasi, dan menghalangi pertumbuhan properti dan infrastruktur yang seharusnya dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan upaya serius untuk memberantas korupsi melalui penegakan hukum yang lebih ketat, transparansi yang lebih besar dalam proses administrasi, dan penerapan teknologi digital untuk mengurangi interaksi langsung antara pejabat dan pemohon.

b. Penyalahgunaan Wewenang oleh Pejabat

Penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintah dan lembaga pengelola tanah juga menjadi masalah serius. Pejabat yang memiliki kekuasaan dalam mengeluarkan izin atau memperpanjang hak atas tanah sering kali menggunakan wewenang mereka untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu. Ini termasuk memberikan hak tanah kepada pihak-pihak tertentu yang memiliki hubungan pribadi atau politik dengan pejabat tersebut. Penyalahgunaan wewenang ini menimbulkan ketidakadilan bagi pemilik rumah hunian yang tidak memiliki akses

atau pengaruh yang sama, dan mengikis kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

3. Dampak Sosial dan Ekonomi

a. Dampak pada Kepercayaan Masyarakat

Budaya hukum yang lemah berdampak langsung pada kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan institusi yang mengelolanya. Ketidakpercayaan ini menghambat partisipasi masyarakat dalam proses hukum dan memperkuat sikap apatis terhadap upaya penegakan hukum yang adil. Ketika masyarakat tidak percaya bahwa hak-hak mereka akan dilindungi oleh hukum, mereka lebih cenderung mengambil tindakan sendiri, yang dapat menimbulkan konflik dan ketidakstabilan sosial.

Ketidakpastian hukum dan praktik korupsi dalam proses administrasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam telah menyebabkan erosi kepercayaan masyarakat terhadap institusi hukum dan pemerintah. Ketika masyarakat menyaksikan bahwa hukum tidak diterapkan secara adil dan konsisten, mereka cenderung kehilangan kepercayaan pada kemampuan pemerintah dan lembaga terkait untuk melindungi hak-hak mereka.

Kasus-kasus korupsi, suap, dan penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintah semakin memperburuk situasi ini, menciptakan persepsi bahwa sistem hukum lebih menguntungkan mereka yang memiliki koneksi dan sumber daya finansial.¹⁵⁵ Akibatnya, masyarakat menjadi skeptis terhadap niat dan integritas

¹⁵⁵ Esmi Warassih, 2011. *Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*, Cetakan Kedua, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 47

pemerintah dalam mengelola tanah dan properti, yang pada gilirannya melemahkan legitimasi institusi-institusi hukum tersebut.

Erosi kepercayaan ini juga berdampak langsung pada partisipasi dan kepatuhan masyarakat terhadap hukum. Ketika masyarakat merasa bahwa hukum tidak berpihak pada mereka atau tidak dapat diandalkan, mereka cenderung menghindari prosedur hukum formal dan mencari solusi alternatif yang sering kali melibatkan cara-cara ilegal atau informal. Ini termasuk praktik mengabaikan regulasi tanah, terlibat dalam sengketa tanah tanpa melalui jalur hukum, atau bahkan membayar suap untuk mempercepat proses administrasi.

Penurunan partisipasi dalam proses hukum resmi ini menciptakan lingkaran setan, di mana semakin banyak orang yang menghindari sistem hukum, semakin lemah sistem tersebut dalam menegakkan aturan dan menyediakan keadilan. Untuk membalikkan tren ini, sangat penting bagi pemerintah dan lembaga terkait untuk memperbaiki transparansi, akuntabilitas, dan integritas dalam pengelolaan hak atas tanah, sehingga dapat membangun kembali kepercayaan masyarakat dan mendorong partisipasi aktif dalam sistem hukum yang adil dan efektif.

b. Dampak pada Investasi dan Pembangunan

Secara ekonomi, kelemahan budaya hukum mengurangi daya tarik Batam sebagai tujuan investasi. Investor membutuhkan kepastian hukum dan perlindungan yang efektif terhadap hak-hak mereka untuk berani berinvestasi dalam proyek jangka panjang. Ketika regulasi hak atas tanah tidak ditegakkan dengan adil dan transparan, investor akan ragu untuk memasukkan modal mereka, yang pada

akhirnya menghambat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di kawasan tersebut.

Ketidakpastian hukum dan budaya korupsi dalam pengelolaan hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam secara signifikan mengurangi daya tarik kawasan ini bagi investor domestik dan asing. Investor biasanya mencari lingkungan yang stabil dan dapat diprediksi untuk menanamkan modal mereka. Ketika regulasi tanah tidak ditegakkan dengan konsisten dan transparan, dan ketika proses perizinan serta perpanjangan hak tanah diwarnai oleh korupsi, investor menjadi ragu untuk berinvestasi. Mereka khawatir tentang risiko kehilangan investasi mereka karena masalah hukum atau birokrasi yang tidak terduga. Ketidakpastian ini membuat Batam kurang kompetitif dibandingkan dengan kawasan lain yang menawarkan iklim investasi yang lebih stabil dan transparan. Akibatnya, potensi ekonomi yang seharusnya bisa dimanfaatkan dari investasi properti dan infrastruktur menjadi tidak optimal.

Selain mengurangi minat investasi, ketidakpastian hukum dan korupsi juga menghambat pembangunan infrastruktur dan properti di Batam. Pengembang properti dan investor yang sudah berkomitmen untuk proyek di kawasan ini sering kali menghadapi hambatan birokrasi dan biaya tambahan yang tidak terduga. Proses perizinan yang lambat dan mahal dapat menunda proyek pembangunan, mengakibatkan peningkatan biaya dan penurunan profitabilitas. Selain itu, ketidakpastian dalam perpanjangan hak atas tanah seperti HGB membuat pengembang ragu untuk melakukan investasi jangka panjang yang diperlukan untuk pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan.

Dampak dari hal ini adalah perkembangan properti dan infrastruktur di Batam menjadi terhambat, mengurangi kualitas lingkungan hidup bagi penduduk dan menghambat pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan reformasi mendalam dalam sistem hukum dan administrasi tanah untuk menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif, transparan, dan bebas dari korupsi.

Untuk memperbaiki budaya hukum, diperlukan peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan tanah. Ini termasuk penerapan sistem administrasi tanah yang lebih terbuka dan mudah diakses oleh publik, serta pengawasan yang lebih ketat terhadap proses pengeluaran izin dan perpanjangan hak atas tanah.

Pendidikan dan peningkatan kesadaran hukum di kalangan masyarakat juga sangat penting. Program edukasi yang menekankan pentingnya kepatuhan hukum dan dampak negatif dari korupsi dapat membantu mengubah sikap dan perilaku masyarakat terhadap hukum. Selain itu, pelatihan bagi pejabat pemerintah untuk meningkatkan integritas dan profesionalisme mereka juga diperlukan untuk mengurangi korupsi dan penyalahgunaan wewenang.¹⁵⁶

Reformasi penegakan hukum, termasuk pemberian sanksi yang tegas terhadap pelanggaran hukum dan praktik korupsi, sangat penting untuk memperkuat budaya hukum. Ini mencakup peningkatan kapasitas lembaga-

¹⁵⁶ Irma Devita Purnamasari, 2010. Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan, Padang: Kaifa,.

lembaga penegak hukum dan pembentukan mekanisme pengaduan yang efektif bagi masyarakat yang merasa dirugikan.

Kelemahan budaya hukum dalam regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam menunjukkan perlunya upaya sistematis dan berkelanjutan untuk memperbaiki transparansi, akuntabilitas, dan kepercayaan masyarakat terhadap hukum. Dengan mengatasi masalah ini, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang lebih adil dan stabil bagi pemilik rumah hunian dan mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan di Batam.



BAB V

REKONSTRUKSI REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM BERBASIS NILAI KEADILAN

A. Studi Perbandingan Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Di Berbagai Negara

Regulasi hak atas tanah untuk pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas berbeda-beda di setiap negara, tergantung pada kebijakan nasional dan lokal yang dirancang untuk mendukung pertumbuhan ekonomi sambil melindungi hak-hak pemilik tanah. Studi ini membandingkan regulasi di Singapura, China, dan Uni Emirat Arab (UEA), yang masing-masing memiliki pendekatan unik dalam mengelola tanah di kawasan perdagangan bebas.

1. Singapura

a. Kebijakan Tanah dan Kepemilikan

Singapura memiliki kebijakan tanah yang sangat terpusat dan teratur. Sebagian besar tanah di Singapura dimiliki oleh negara dan dikelola oleh Singapore Land Authority (SLA). Tanah yang dimiliki negara disewakan kepada individu dan perusahaan melalui leasehold (hak sewa) yang umumnya berkisar antara 30 hingga 99 tahun. Hak milik pribadi sangat terbatas dan biasanya hanya berlaku untuk properti yang dimiliki sebelum Singapura merdeka pada tahun 1965.¹⁵⁷

Singapura, sebagai salah satu negara dengan kepadatan penduduk tertinggi di dunia, telah mengembangkan kebijakan tanah yang sangat terstruktur dan terpusat. Pemerintah Singapura mengelola sebagian besar tanah melalui kepemili-

¹⁵⁷ Tan Sook Yee, 2019. Property Law in Singapore, Edisi Ketiga, Singapore: LexisNexis.

kan negara, yang memungkinkan pengelolaan sumber daya tanah yang efisien dan terkontrol. Kebijakan tanah ini dirancang untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, menjaga keterjangkauan perumahan, dan memastikan penggunaan lahan yang optimal.

Sebagian besar tanah di Singapura dimiliki oleh negara dan dikelola oleh Singapore Land Authority (SLA). SLA bertanggung jawab untuk mengelola tanah negara, termasuk menyewakan lahan kepada individu dan perusahaan. Kepemilikan tanah oleh negara memungkinkan pemerintah untuk mengendalikan dan merencanakan penggunaan tanah secara efektif sesuai dengan kebutuhan pembangunan nasional dan kebijakan tata ruang.

Di Singapura, sebagian besar tanah disewakan kepada pemilik rumah dan pengembang properti melalui sistem leasehold (hak sewa). Leasehold ini biasanya diberikan untuk jangka waktu antara 30 hingga 99 tahun. Setelah masa leasehold berakhir, hak atas tanah dapat diperpanjang, atau tanah tersebut dikembalikan kepada pemerintah. Sistem leasehold memungkinkan pemerintah untuk mengontrol dan mengatur penggunaan tanah dalam jangka panjang, serta memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan rencana pembangunan kota.¹⁵⁸

Kepemilikan tanah dengan hak milik penuh (freehold) di Singapura sangat terbatas. Kebanyakan tanah freehold dimiliki oleh individu atau perusahaan sebelum Singapura merdeka pada tahun 1965. Tanah dengan status freehold memiliki kepastian hukum tertinggi dan tidak terbatas oleh jangka waktu tertentu. Pemilik tanah freehold memiliki hak penuh untuk menggunakan, mengembangkan,

¹⁵⁸ *Ibid.*,

dan menjual tanah mereka tanpa perlu memperbarui atau memperpanjang hak kepemilikan.

Singapura memberlakukan pembatasan ketat terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Warga negara asing tidak diizinkan untuk membeli properti tanah atau rumah tapak tanpa izin dari pemerintah. Namun, mereka diperbolehkan untuk membeli apartemen atau unit kondominium di bangunan bertingkat tinggi. Pembatasan ini bertujuan untuk menjaga keterjangkauan perumahan bagi warga negara Singapura dan menghindari spekulasi properti oleh investor asing.

Sebagian besar penduduk Singapura tinggal di perumahan publik yang dibangun dan dikelola oleh Housing and Development Board (HDB). Program HDB menyediakan perumahan yang terjangkau dan berkualitas tinggi bagi warga negara Singapura. Tanah untuk proyek HDB umumnya disewa dari negara melalui leasehold. Pemilik unit HDB memiliki hak untuk tinggal di unit tersebut selama masa leasehold, dengan opsi untuk memperpanjang leasehold setelah habis masa berlakunya.¹⁵⁹

Selain perumahan HDB, Singapura juga memiliki pasar perumahan swasta yang berkembang pesat. Perumahan swasta terdiri dari apartemen, kondominium, dan rumah tapak yang dibangun oleh pengembang swasta. Meskipun sebagian besar perumahan swasta juga berada di atas tanah leasehold, beberapa properti memiliki status freehold, terutama yang dimiliki sebelum kemerdekaan. Perumahan swasta

¹⁵⁹ Phang, Sock-Yong. "The Singapore Model of Housing and the Welfare State." *Housing Finance International*, vol. 25, no. 4, 2011, pp. 6-14.

menawarkan berbagai pilihan untuk penduduk lokal dan ekspatriat yang mencari akomodasi dengan fasilitas tambahan dan lokasi yang lebih strategis.

Singapura memiliki sistem pendaftaran tanah yang sangat efisien dan transparan. Semua transaksi properti didaftarkan dan dikelola oleh Singapore Land Authority (SLA), yang menggunakan sistem digital terintegrasi untuk memproses pendaftaran dan memperbarui informasi tanah. Sistem ini memastikan bahwasemua transaksi properti tercatat dengan baik, mengurangi risiko sengketa tanah, dan memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi pemilik tanah dan investor.¹⁶⁰

Pemerintah Singapura menegakkan hukum tanah dengan ketat dan transparan. Proses perizinan dan administrasi tanah diatur dengan jelas, dengan panduan dan prosedur yang mudah diakses oleh publik. Penegakan hukum yang konsisten dan transparan ini membantu mencegah korupsi dan memastikan bahwa semua pihak mematuhi regulasi yang ada. Kepastian hukum ini menarik banyak investor asing dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan di Singapura.

Kebijakan tanah dan kepemilikan di Singapura dirancang untuk mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan, menjaga keterjangkauan perumahan, dan memastikan penggunaan tanah yang optimal. Dengan sistem leasehold yang teratur dan sistem pendaftaran tanah yang efisien, Singapura mampu mengelola sumber daya tanahnya dengan baik, memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan investor, serta menjaga stabilitas pasar properti. Pembatasan kepemilikan

¹⁶⁰ Tan Sook Yee, *Op.cit.*,

tanah oleh asing juga membantu melindungi pasar perumahan lokal dari spekulasi, memastikan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan terbesar rakyat Singapura.

b. Keamanan dan Kepastian Hukum

Singapura dikenal memiliki sistem hukum yang sangat jelas dan transparan, memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi pemilik tanah dan investor. Proses pendaftaran tanah dan properti dilakukan secara efisien melalui sistem digital yang terintegrasi, mengurangi birokrasi dan risiko korupsi. Kepastian hukum ini menarik banyak investasi asing dan mendukung pembangunan infrastruktur dan properti yang cepat dan teratur.

Singapura dikenal sebagai salah satu negara dengan keamanan dan kepastian hukum yang tinggi, yang menjadikannya tujuan investasi yang menarik bagi pemilik tanah dan investor global. Sistem hukum yang stabil, transparan, dan efisien di Singapura menciptakan lingkungan yang kondusif bagi bisnis dan investasi.¹⁶¹

Singapore Land Authority (SLA) memainkan peran sentral dalam pengelolaan dan pendaftaran tanah di Singapura. SLA bertanggung jawab atas semua transaksi tanah, termasuk pendaftaran, penjualan, dan penyewaan tanah. Sistem pendaftaran tanah di Singapura dilakukan secara digital, yang memungkinkan proses yang lebih cepat, akurat, dan transparan. SLA memastikan bahwa semua transaksi tercatat dengan baik dan dapat diakses oleh publik,

¹⁶¹ Belinda K. P. Yuen, 1999, *Land Use Planning in Singapore*, Singapore: University Press..

mengurangi risiko sengketa tanah dan meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik dan investor.

Penggunaan teknologi digital terintegrasi dalam pendaftaran tanah memungkinkan pemilik dan investor untuk mengakses informasi properti secara real-time. Sistem ini memudahkan proses pendaftaran dan transfer kepemilikan tanah, mengurangi birokrasi, dan meningkatkan efisiensi. Dengan sistem digital, risiko kesalahan manusia dalam pencatatan juga diminimalkan, memberikan jaminan tambahan bagi kepemilikan yang sah dan terlindungi.

Singapura memiliki kerangka regulasi tanah yang komprehensif dan jelas. Regulasi ini mencakup berbagai aspek kepemilikan tanah, termasuk hak milik, hak sewa, dan penggunaan tanah. Kebijakan tanah yang jelas memberikan panduan yang pasti bagi pemilik tanah dan investor mengenai hak dan kewajiban mereka. Regulasi ini juga mengatur proses perizinan dan perpanjangan hak atas tanah, memastikan bahwa semua proses dilakukan secara transparan dan adil.

Penegakan hukum di Singapura dikenal sangat konsisten dan tegas. Pemerintah Singapura menegakkan semua regulasi tanah tanpa pandang bulu, memastikan bahwa semua pihak mematuhi aturan yang ada. Penegakan hukum yang ketat ini mencegah praktik korupsi dan penyalahgunaan wewenang, memberikan jaminan kepada pemilik tanah dan investor bahwa hak mereka akan dilindungi oleh sistem hukum yang adil dan transparan.

Sistem peradilan di Singapura dikenal karena independensinya. Hakim-hakim di Singapura dipilih berdasarkan kualifikasi dan integritas, dan mereka menjalankan tugasnya tanpa campur tangan politik. Sistem peradilan yang

independen ini memastikan bahwa semua sengketa tanah dan properti diselesaikan secara adil dan berdasarkan hukum yang berlaku. Ini memberikan kepastian hukum tambahan bagi pemilik tanah dan investor bahwa mereka dapat mengandalkan sistem peradilan untuk melindungi hak-hak mereka.

Singapura juga dikenal dengan proses hukum yang cepat dan efisien. Pengadilan di Singapura menggunakan teknologi canggih untuk mempercepat proses penyelesaian sengketa. Selain itu, prosedur hukum yang jelas dan terstandarisasi membantu mengurangi waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan kasus. Proses hukum yang cepat dan efisien ini memberikan kepercayaan kepada pemilik tanah dan investor bahwa sengketa akan diselesaikan dengan cepat, mengurangi ketidakpastian dan risiko.¹⁶²

Singapura memiliki berbagai perjanjian bilateral dan multilateral yang melindungi investasi asing. Perjanjian ini mencakup perlindungan terhadap ekspropriasi tanpa kompensasi yang adil, penyelesaian sengketa melalui arbitrase internasional, dan perlakuan yang adil dan setara bagi investor asing. Perlindungan investasi ini memberikan jaminan tambahan bagi investor bahwa investasi mereka aman di Singapura.

Stabilitas ekonomi dan politik di Singapura juga berkontribusi pada keamanan dan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan investor. Pemerintah Singapura dikenal dengan kebijakan ekonomi yang pro-bisnis dan manajemen makroekonomi yang bijaksana. Stabilitas politik yang tinggi juga memastikan

¹⁶² Lim, William S. W. "Globalization and the Changing Urban Land Use Policy in Singapore." *Urban Studies*, vol. 34, no. 3, 1997, pp. 406-427.

bahwa kebijakan dan regulasi tidak berubah secara drastis, memberikan lingkungan yang stabil dan dapat diprediksi bagi investasi jangka panjang.¹⁶³

Keamanan dan kepastian hukum yang tinggi di Singapura didukung oleh sistem pendaftaran tanah yang efisien dan transparan, regulasi yang jelas, penegakan hukum yang konsisten, sistem peradilan yang independen dan efisien, serta perlindungan investasi dan stabilitas ekonomi. Faktor-faktor ini menjadikan Singapura sebagai tujuan investasi yang sangat menarik bagi pemilik tanah dan investor global. Kepercayaan pada sistem hukum dan kelembagaan yang kuat memberikan jaminan bahwa hak-hak pemilik tanah dan investor akan dilindungi, mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan pembangunan yang terencana dengan baik

2. China

a. Kebijakan Tanah dan Kepemilikan

Di China, semua tanah dimiliki oleh negara atau kolektif. Di kawasan perdagangan bebas seperti Shanghai Free Trade Zone (FTZ), tanah biasanya disewakan kepada perusahaan dan individu melalui leasehold dengan jangka waktu tertentu (umumnya 40-70 tahun untuk penggunaan komersial dan residensial). Sistem ini memungkinkan pemerintah untuk mempertahankan kontrol atas penggunaan tanah sambil mendorong pembangunan ekonomi.¹⁶⁴

China memiliki pendekatan yang unik dalam pengelolaan tanah dan kepemilikan properti, terutama di kawasan perdagangan bebas seperti Shanghai

¹⁶³ Chua, Beng-Huat. "Singapore as Model: Planning Innovations, Knowledge Experts." *The Journal of Architecture*, vol. 18, no. 2, 2013, pp. 169-195.

¹⁶⁴ Tang, Wing-Shing. "Land Use Rights Reforms and Their Impact on the Urban Landscape in China." *Urban Studies*, vol. 36, no. 7, 1999, pp. 1255-1277.

Free Trade Zone (FTZ). Kebijakan tanah di China dirancang untuk mendukung pembangunan ekonomi yang cepat dan berkelanjutan sambil mempertahankan kontrol negara atas sumber daya tanah.

Di China, semua tanah dimiliki oleh negara atau kolektif. Tanah di daerah perkotaan umumnya dimiliki oleh negara, sedangkan tanah di daerah pedesaan dan pinggiran kota dimiliki oleh kolektif, yang sering kali adalah desa atau komune. Individu dan perusahaan tidak dapat memiliki tanah secara langsung tetapi dapat memperoleh hak untuk menggunakan tanah melalui sistem leasehold (hak sewa) yang diberikan oleh pemerintah.

Hak guna tanah di China diberikan melalui sistem leasehold untuk jangka waktu tertentu. Untuk tanah komersial dan residensial, leasehold biasanya diberikan untuk jangka waktu 40 hingga 70 tahun. Hak guna tanah ini dapat diperpanjang, tetapi perpanjangan tersebut memerlukan persetujuan dari pemerintah dan sering kali melibatkan biaya tambahan. Sistem ini memungkinkan pemerintah untuk mempertahankan kontrol atas penggunaan tanah sambil mendorong pembangunan ekonomi.¹⁶⁵

Shanghai Free Trade Zone (FTZ) didirikan pada tahun 2013 sebagai bagian dari upaya China untuk meningkatkan liberalisasi ekonomi dan menarik investasi asing. Shanghai FTZ dirancang untuk menjadi pusat inovasi, perdagangan, dan keuangan internasional, dengan kebijakan yang lebih fleksibel dan liberal

¹⁶⁵ Ho, Peter, 2005. *Institutions in Transition: Land Ownership, Property Rights, and Social Conflict in China*. Oxford University Press,.

dibandingkan dengan daerah lain di China. Kawasan ini mencakup beberapa sub-zona, termasuk pelabuhan, pusat logistik, dan kawasan industri.

Untuk mendukung tujuan Shanghai FTZ, pemerintah China telah mengimplementasikan berbagai reformasi kebijakan tanah yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan tanah. Di FTZ, proses perizinan dan administrasi tanah dipercepat dan disederhanakan untuk memudahkan investor asing dan domestik. Pemerintah juga menawarkan insentif seperti pengurangan biaya sewa tanah dan pajak bagi perusahaan yang berinvestasi di kawasan ini.

Proses perizinan dan pendaftaran tanah di Shanghai FTZ telah disederhanakan untuk meningkatkan efisiensi. Investor dapat mengajukan permohonan untuk hak guna tanah melalui sistem online yang terintegrasi, yang mempercepat proses verifikasi dan persetujuan. Sistem ini juga meminimalkan interaksi langsung antara pemohon dan pejabat, yang mengurangi peluang korupsi dan meningkatkan transparansi.

Meskipun ada upaya untuk meningkatkan transparansi dan efisiensi, kepastian hukum di China tetap menjadi tantangan, terutama terkait dengan perubahan regulasi dan intervensi pemerintah. Namun, di kawasan seperti Shanghai FTZ, pemerintah telah berusaha untuk memberikan jaminan hukum yang lebih kuat

bagi investor. Ini termasuk perjanjian perlindungan investasi bilateral dan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif, seperti arbitrase internasional.

China memberlakukan pembatasan ketat terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Investor asing biasanya harus mendirikan perusahaan patungan

dengan mitra lokal atau mendirikan entitas asing yang terdaftar di China untuk memperoleh hak guna tanah. Di Shanghai FTZ, kebijakan ini sedikit lebih fleksibel, dengan lebih banyak insentif dan kemudahan bagi investor asing untuk berpartisipasi dalam pembangunan kawasan tersebut.¹⁶⁶

Regulasi di China sering kali dinamis dan dapat berubah dengan cepat, mencerminkan kebijakan pemerintah yang adaptif terhadap kondisi ekonomi global. Investor harus tetap waspada terhadap perubahan regulasi dan kebijakan yang dapat mempengaruhi hak guna tanah mereka. Pemerintah di Shanghai FTZ berusaha untuk memberikan informasi yang jelas dan terkini kepada investor untuk membantu mereka menavigasi lingkungan regulasi yang dinamis ini.

Shanghai FTZ telah berhasil menarik sejumlah besar investasi asing berkat kebijakan tanah yang lebih fleksibel dan insentif yang menarik. Kawasan ini telah menjadi pusat bagi banyak perusahaan multinasional yang ingin mengakses pasar China dan memanfaatkan infrastruktur kelas dunia yang ditawarkan oleh FTZ.

Investasi besar-besaran dalam infrastruktur di Shanghai FTZ telah menciptakan lingkungan yang sangat mendukung bagi bisnis dan perdagangan. Infrastruktur modern, termasuk pelabuhan, pusat logistik, dan fasilitas industri, mendukung pertumbuhan ekonomi yang cepat dan berkelanjutan. Pengembangan infrastruktur ini juga meningkatkan konektivitas global Shanghai, menjadikannya salah satu pusat perdagangan dan keuangan terkemuka di dunia.

¹⁶⁶ Tang, Wing-Shing. "Land Use Rights Reforms and Their Impact on the Urban Landscape in China." *Urban Studies*, vol. 36, no. 7, 1999, pp. 1255-1277.

Kebijakan tanah dan kepemilikan di China, khususnya di kawasan perdagangan bebas seperti Shanghai FTZ, dirancang untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang cepat dan menarik investasi asing. Dengan kepemilikan tanah yang dikendalikan oleh negara dan sistem leasehold yang memungkinkan penggunaan tanah untuk jangka waktu tertentu, pemerintah China mampu mempertahankan kontrol sambil mendorong pembangunan. Meskipun ada tantangan terkait kepastian hukum dan regulasi yang dinamis, reformasi yang diterapkan di Shanghai FTZ telah meningkatkan efisiensi, transparansi, dan daya tarik kawasan ini bagi investor global. Pembelajaran dari praktik di Shanghai FTZ dapat menjadi referensi berharga untuk meningkatkan regulasi tanah di kawasan perdagangan bebas lainnya.

b. Proses Administratif dan Kepastian Hukum

Proses administrasi tanah di China sering kali kompleks dan melibatkan banyak birokrasi, meskipun pemerintah telah berupaya untuk menyederhanakan dan mempercepat proses ini, terutama di kawasan perdagangan bebas. Kepastian hukum bisa menjadi masalah karena regulasi yang sering berubah dan adanya risiko intervensi dari pemerintah lokal. Namun, kawasan perdagangan bebas seperti Shanghai FTZ mendapatkan perhatian khusus untuk meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum guna menarik lebih banyak investasi asing.¹⁶⁷

China memiliki kebijakan tanah dan kepemilikan properti yang unik, terutama di kawasan perdagangan bebas seperti Shanghai Free Trade Zone (FTZ).

¹⁶⁷ Zhang, Li, and Ying Wang. "The Development and Challenges of Free Trade Zones in China: The Case of Shanghai." *Asian Survey*, vol. 56, no. 5, 2016, pp. 915-938.

Kawasan ini didirikan untuk meningkatkan liberalisasi ekonomi dan menarik investasi asing melalui kebijakan yang lebih fleksibel dan efisien. Proses administratif dan kepastian hukum di Shanghai FTZ dirancang untuk memberikan lingkungan yang kondusif bagi bisnis dan investasi, meskipun tantangan tertentu masih ada.

Di China, termasuk di Shanghai FTZ, semua tanah dimiliki oleh negara atau kolektif, dan hak penggunaan tanah diberikan melalui sistem leasehold. Proses perizinan untuk memperoleh hak guna tanah di Shanghai FTZ telah disederhanakan untuk meningkatkan efisiensi. Investor harus mengajukan permohonan kepada otoritas setempat, yang kemudian memverifikasi dokumen dan memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan rencana pembangunan kota dan regulasi yang berlaku.

Shanghai FTZ menggunakan sistem digital terintegrasi untuk mempercepat proses perizinan dan pendaftaran tanah. Sistem ini memungkinkan investor untuk mengajukan permohonan secara online, mengunggah dokumen yang diperlukan, dan memantau status permohonan mereka secara real-time. Penggunaan teknologi digital mengurangi interaksi langsung antara pemohon dan pejabat pemerintah, yang membantu mengurangi peluang korupsi dan meningkatkan transparansi.

Salah satu tujuan utama dari Shanghai FTZ adalah untuk meningkatkan kecepatan dan efisiensi proses administratif. Pemerintah telah menetapkan target waktu penyelesaian yang ketat untuk berbagai jenis permohonan, termasuk perizinan tanah dan pendaftaran properti. Proses yang lebih cepat ini tidak hanya

mengurangi waktu tunggu bagi investor tetapi juga meningkatkan daya tarik kawasan ini sebagai tujuan investasi.

Shanghai FTZ menawarkan berbagai perlindungan hukum bagi investor untuk meningkatkan kepastian hukum. Pemerintah China telah menandatangani sejumlah perjanjian perlindungan investasi bilateral yang memberikan jaminan terhadap ekspropriasi tanpa kompensasi yang adil, serta penyelesaian sengketa melalui mekanisme arbitrase internasional. Perlindungan ini memberikan kepastian tambahan bagi investor bahwa investasi mereka aman di China.¹⁶⁸

Untuk menyelesaikan sengketa terkait tanah dan properti, Shanghai FTZ menawarkan mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dan adil. Pengadilan komersial khusus dan pusat arbitrase telah didirikan untuk menangani sengketa yang muncul di kawasan perdagangan bebas. Mekanisme ini dirancang untuk menyelesaikan sengketa dengan cepat dan berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang adil, memberikan kepastian hukum yang lebih besar bagi investor.

Regulasi di China sering kali dinamis dan dapat berubah dengan cepat untuk menyesuaikan dengan kondisi ekonomi global. Di Shanghai FTZ, pemerintah berusaha untuk memberikan informasi yang jelas dan terkini kepada investor tentang perubahan regulasi. Upaya ini termasuk konsultasi publik sebelum perubahan kebijakan diterapkan dan pemberitahuan awal tentang perubahan yang akan datang. Transparansi ini membantu mengurangi ketidakpastian dan memungkinkan investor untuk merencanakan strategi mereka dengan lebih baik.¹⁶⁹

¹⁶⁸ Yeh, Anthony G. O., and Jiang Xu. 2010. *China's Pan-Pearl River Delta: Regional Cooperation and Development*. Hong Kong: University Press, 2010.

¹⁶⁹ Wang, Youqin. "The Transformation of Urban Housing in China, 1979-2000: A Historical Review." *Urban Studies*, vol. 40, no. 2, 2003, pp. 237-260.

Proses administratif dan kepastian hukum di Shanghai Free Trade Zone dirancang untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi bisnis dan investasi. Penggunaan sistem digital terintegrasi, perlindungan hukum yang kuat, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien merupakan faktor kunci yang mendukung daya tarik kawasan ini. Meskipun tantangan tertentu masih ada, upaya berkelanjutan dari pemerintah untuk melakukan reformasi dan meningkatkan transparansi menunjukkan komitmen kuat untuk menjadikan Shanghai FTZ sebagai pusat perdagangan dan investasi internasional yang kompetitif. Dengan mengatasi tantangan yang ada dan terus meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum, Shanghai FTZ dapat terus menarik investasi dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

3. Uni Emirat Arab (UEA)

a. Kebijakan Tanah dan Kepemilikan

Di UEA, terutama di Dubai dan Abu Dhabi, tanah di kawasan perdagangan bebas dikelola dengan cara yang mendukung kepemilikan asing. Di kawasan ini, ekspatriat dan investor asing dapat memiliki properti dengan hak milik penuh (freehold) atau hak sewa (leasehold). Kebijakan ini dirancang untuk menarik investasi asing dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang cepat.¹⁷⁰

Uni Emirat Arab (UEA) memiliki kebijakan tanah dan kepemilikan yang khas, terutama di emirat besar seperti Dubai dan Abu Dhabi. Kebijakan ini telah

¹⁷⁰ Davidson, Christopher M. 2005. *The United Arab Emirates: A Study in Survival*. Lynne Rienner Publishers,.

dirancang untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, menarik investasi asing, dan memastikan pembangunan yang berkelanjutan.

Sebagian besar tanah di UEA dimiliki oleh pemerintah dan warga negara UEA. Pemerintah memberikan tanah kepada warganya sebagai bagian dari kebijakan sosial, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan stabilitas sosial. Tanah yang dimiliki oleh warga negara seringkali diwariskan secara turun-temurun dan digunakan untuk pembangunan perumahan, komersial, dan pertanian.

UEA memiliki kebijakan yang lebih fleksibel untuk kepemilikan tanah oleh warga negara asing dibandingkan dengan banyak negara lain di kawasan ini. Di zona-zona tertentu yang ditetapkan sebagai zona investasi, warga negara asing dapat memiliki properti dengan hak milik penuh (freehold). Kebijakan ini bertujuan untuk menarik investasi asing dan mendorong pembangunan ekonomi di wilayah tersebut.

Dubai adalah salah satu emirat yang paling progresif dalam hal kebijakan kepemilikan tanah. Pada tahun 2002, Dubai mengeluarkan peraturan yang memungkinkan warga negara asing untuk memiliki properti dengan hak milik penuh (freehold) di zona-zona yang ditunjuk. Zona-zona ini termasuk area-area terkenal seperti Dubai Marina, Downtown Dubai, dan Palm Jumeirah. Selain itu, Dubai juga menawarkan leasehold (hak sewa) hingga 99 tahun di zona-zona lain, yang memungkinkan investor untuk memiliki dan mengembangkan properti untuk jangka waktu yang panjang.¹⁷¹

¹⁷¹ El Amrousi, Mohamed, and Djamel Boussaa. "Urban Development and Planning in the United Arab Emirates." *Journal of Urban Planning and Development*, vol. 136, no. 1, 2010, pp. 1-10.

Dubai memiliki sistem pendaftaran properti yang efisien dan terpusat di bawah Dubai Land Department (DLD). DLD bertanggung jawab untuk pendaftaran, transfer, dan regulasi semua transaksi properti. Proses pendaftaran properti di Dubai biasanya cepat dan transparan, dengan penggunaan teknologi digital yang memungkinkan pendaftaran online dan akses real-time ke informasi properti. Ini memastikan kepastian hukum yang tinggi bagi pemilik properti dan investor.

Kebijakan kepemilikan tanah di Abu Dhabi sedikit lebih konservatif dibandingkan dengan Dubai, tetapi tetap menarik bagi investor asing. Pada tahun 2005, Abu Dhabi mengizinkan warga negara asing untuk memiliki properti dengan hak milik penuh di zona-zona investasi yang ditunjuk, seperti Al Reem Island, Saadiyat Island, dan Al Maryah Island. Selain itu, properti di luar zona-zona ini biasanya dapat dimiliki oleh warga negara asing dengan leasehold hingga 99 tahun.

Abu Dhabi memiliki sistem pendaftaran properti yang dikelola oleh Abu Dhabi Municipality dan Department of Urban Planning and Municipalities (DPM). Sistem ini bertujuan untuk memastikan transparansi dan efisiensi dalam proses pendaftaran dan transfer properti. Seperti di Dubai, penggunaan teknologi digital membantu mempercepat proses administrasi dan memberikan akses yang mudah bagi pemilik properti dan investor.¹⁷²

UEA secara keseluruhan memiliki berbagai kebijakan dan peraturan yang bertujuan untuk melindungi investasi asing. Ini termasuk perjanjian bilateral dan

¹⁹¹ Rutledge, Emilie. "The Impact of Globalization on the United Arab Emirates (UAE) Economy: A Cointegration Analysis." *Perspectives on Global Development and Technology*, vol. 7, no. 2, 2008, pp. 87-102.

multilateral yang memberikan perlindungan terhadap ekspropriasi tanpa kompensasi yang adil, serta mekanisme penyelesaian sengketa melalui arbitrase internasional. Perlindungan ini memberikan jaminan kepada investor bahwa investasi mereka aman dan bahwa mereka memiliki akses ke mekanisme hukum yang adil jika terjadi sengketa.

Kepastian hukum di UEA didukung oleh sistem peradilan yang independen dan efektif. Pengadilan di UEA dikenal karena penegakan hukum yang konsisten dan cepat, yang memberikan kepercayaan kepada investor bahwa hak-hak mereka akan dilindungi. Selain itu, adanya lembaga seperti Dubai International Financial Centre (DIFC) Courts yang mengadopsi sistem hukum common law memberikan alternatif yang lebih familiar bagi investor dari yurisdiksi barat.¹⁷³

Kebijakan tanah yang progresif di Dubai dan Abu Dhabi telah berhasil menarik sejumlah besar investasi asing. Properti di kedua emirat ini menarik minat global, dengan banyaknya proyek-proyek pembangunan yang didanai oleh investor asing. Pertumbuhan investasi ini telah berkontribusi pada pembangunan infrastruktur yang modern dan peningkatan kualitas hidup bagi penduduk lokal dan ekspatriat.

Investasi besar-besaran dalam infrastruktur di Dubai dan Abu Dhabi telah menciptakan lingkungan yang sangat mendukung bagi bisnis dan perdagangan. Kedua emirat ini memiliki infrastruktur kelas dunia, termasuk bandara internasional, pelabuhan, jalan raya, dan fasilitas komersial. Pengembangan ini

¹⁷³ Rutledge, Emilie. "The Impact of Globalization on the United Arab Emirates (UAE) Economy: A Cointegration Analysis." *Perspectives on Global Development and Technology*, vol. 7, no. 2, 2008, pp. 87-102.

tidak hanya meningkatkan konektivitas global tetapi juga memperkuat posisi UEA sebagai pusat bisnis dan perdagangan internasional.

Kebijakan tanah dan kepemilikan di UEA, khususnya di Dubai dan Abu Dhabi, dirancang untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang cepat dan menarik investasi asing. Dengan menawarkan opsi kepemilikan tanah yang fleksibel, termasuk hak milik penuh dan hak sewa jangka panjang, UEA mampu menarik investor global dan mendorong pembangunan yang berkelanjutan. Sistem pendaftaran properti yang efisien, perlindungan investasi yang kuat, dan kepastian hukum yang tinggi menjadikan UEA sebagai salah satu tujuan investasi properti yang paling menarik di dunia. Dengan terus meningkatkan transparansi dan efisiensi dalam regulasi tanah, UEA dapat mempertahankan dan bahkan meningkatkan daya tariknya bagi investor internasional.

b. Transparansi dan Kepastian Hukum

UEA memiliki sistem pendaftaran tanah yang efisien dan relatif transparan, meskipun masih ada tantangan terkait birokrasi dan regulasi yang berbeda di setiap emirat. Namun, reformasi terus dilakukan untuk meningkatkan kepastian hukum dan transparansi, terutama di Dubai, yang dikenal sebagai pusat bisnis internasional. Kepastian hukum ini menarik banyak investor asing untuk membeli properti di kawasan perdagangan bebas.

Transparansi dan kepastian hukum dalam pengelolaan hak atas tanah rumah hunian di UEA, terutama di Dubai dan Abu Dhabi, adalah dua pilar utama yang mendukung daya tarik kawasan ini sebagai tujuan investasi global. Di Dubai, transparansi dijamin melalui Dubai Land Department (DLD), yang menyediakan

sistem pendaftaran properti yang efisien dan berbasis teknologi digital. Proses pendaftaran online memungkinkan akses real-time ke informasi properti, mengurangi birokrasi, dan meningkatkan kepercayaan investor dengan memberikan kepastian hukum yang tinggi. Selain itu, adanya Dubai International Financial Centre (DIFC) Courts yang menggunakan sistem hukum common law menambah lapisan perlindungan hukum yang familiar bagi investor asing.¹⁷⁴

Abu Dhabi juga menunjukkan komitmen yang kuat terhadap transparansi dan kepastian hukum melalui sistem pendaftaran properti yang dikelola oleh Abu Dhabi Municipality dan Department of Urban Planning and Municipalities (DPM). Sistem ini memastikan bahwa semua transaksi properti dilakukan secara transparan dan tercatat dengan baik, memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik rumah hunian dan investor. Perlindungan investasi diperkuat oleh berbagai perjanjian internasional yang memberikan jaminan terhadap ekspropriasi tanpa kompensasi yang adil dan menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui arbitrase internasional. Penegakan hukum yang konsisten dan cepat di UEA, didukung oleh sistem peradilan yang independen, memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah terlindungi dengan baik, menjadikan Dubai dan Abu Dhabi sebagai destinasi investasi properti yang aman dan stabil.¹⁷⁵

Singapura, China, dan UEA masing-masing memiliki pendekatan yang berbeda dalam mengelola hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas. Singapura menekankan pada kepemilikan negara dengan leasehold yang diatur ketat dan

¹⁷⁴ Al-Fahim, Mohammed. 1998. *From Rags to Riches: A Story of Abu Dhabi*. London: Center of Arab Studies.

¹⁷⁵ Bagaean, Samer. "Brand Dubai: The Instant City; or the Instantly Recognizable City." *International Planning Studies*, vol. 12, no. 2, 2007, pp. 173-197.

sistem hukum yang sangat transparan dan efisien. China, meskipun memiliki sistem leasehold yang serupa, menghadapi tantangan dalam hal kompleksitas birokrasi dan kepastian hukum. UEA, di sisi lain, menawarkan kepemilikan tanah yang lebih fleksibel untuk ekspatriat dan investor asing, dengan upaya terus-menerus untuk meningkatkan transparansi dan efisiensi sistem hukum.

Dari ketiga negara ini, Singapura menawarkan model yang paling stabil dan teratur dengan kepastian hukum yang tinggi, sedangkan UEA memberikan fleksibilitas kepemilikan yang menarik bagi investor asing. China, meskipun memiliki potensi besar, perlu terus melakukan reformasi untuk menyederhanakan proses administrasi dan meningkatkan kepastian hukum. Pembelajaran dari praktik terbaik di negara-negara ini dapat membantu meningkatkan regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam, terutama dalam hal kepastian hukum dan efisiensi administratif.

B. Konsep Nilai Keadilan Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Dalam Perspektif Hukum Islam

Hak atas tanah dalam perspektif hukum Islam didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, kepemilikan, dan pemanfaatan yang bermanfaat bagi individu dan masyarakat. Dalam konteks kawasan perdagangan bebas, seperti yang ditemukan di beberapa negara, pengaturan hak atas tanah harus mempertimbangkan prinsip-prinsip ini sambil tetap memenuhi kebutuhan ekonomi dan hukum setempat. Pembahasan ini akan menguraikan konsep hak atas tanah bagi pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas dari perspektif hukum Islam.

1. Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Islam tentang Kepemilikan Tanah

a. Kepemilikan (Milk)

Dalam hukum Islam, kepemilikan atas tanah diakui dan dilindungi. Kepemilikan (milk) berarti hak penuh seseorang untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Tanah dapat diperoleh melalui berbagai cara, termasuk warisan, jual beli, hibah, atau melalui usaha pribadi seperti menghidupkan tanah mati (ihya al-mawat).¹⁷⁶

Kepemilikan (milk) dalam hukum Islam adalah hak mutlak seseorang terhadap sesuatu, termasuk tanah, yang memberikan wewenang penuh kepada pemilik untuk menggunakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan keinginannya. Kepemilikan tanah diakui secara sah melalui berbagai cara seperti warisan, pembelian, hibah, atau melalui usaha pribadi seperti menghidupkan tanah mati (ihya al-mawat). Konsep ini didasarkan pada prinsip bahwa tanah adalah karunia Allah yang diberikan kepada manusia untuk dikelola dengan bijak dan adil. Dalam Al-Quran dan Hadis, banyak referensi yang menekankan pentingnya kepemilikan yang sah dan perlindungan hak milik dari segala bentuk perampasan atau penyalahgunaan.

Dalam Islam, pemilik tanah memiliki hak penuh atas tanahnya, termasuk hak untuk menjual, menyewakan, menghibahkan, atau mewariskannya. Namun, penggunaan tanah harus selaras dengan prinsip keadilan dan tidak merugikan orang lain. Misalnya, pemilik tidak boleh menggunakan tanahnya untuk kegiatan yang

¹⁷⁶ Mahasari, Jamaluddin, 2008. *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta: Gama Media,.

merusak lingkungan atau mengganggu ketentraman masyarakat. Selain itu, Islam menekankan kewajiban sosial pemilik tanah untuk menggunakan kekayaannya demi kebaikan masyarakat, misalnya dengan tidak menelantarkan tanah yang dimiliki dan memastikan tanah tersebut produktif dan bermanfaat.

b. Hak Guna (Tasarruf)

Selain hak kepemilikan, hukum Islam juga mengenal hak guna (tasarruf), yaitu hak untuk menggunakan tanah yang bukan miliknya secara sah. Contohnya adalah hak sewa (ijarah) atau hak guna usaha (musaqat). Hak ini memberikan fleksibilitas dalam pemanfaatan tanah sambil tetap menghormati hak milik orang lain.

Hak guna (tasarruf) adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah milik orang lain dengan izin dari pemiliknya. Hak ini bisa diberikan melalui sewa (ijarah), kerja sama usaha (musaqat), atau pemberian izin sementara (iqta).¹⁷⁷ Dalam konteks hak guna, pemilik tanah tetap memiliki hak milik atas tanah tersebut, sementara pihak yang diberikan hak guna memiliki hak untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Hak guna ini memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan tanah, memungkinkan orang yang tidak memiliki tanah untuk tetap dapat memanfaatkannya secara sah.

Hak guna dalam hukum Islam datang dengan kewajiban dan pembatasan tertentu untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip keadilan dan kemaslahatan umum. Penerima hak guna harus

¹⁷⁷ Sinjar, Muhammad Arafah, 2010. Kajian Terhadap Undang-Undang Agraria (UUPA) Dalam Perspektif Hukum Islam, Jakarta: Sekolah Pascasarjana UIN Syarif Hidayatullah.

mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh pemilik tanah dan harus menggunakan tanah tersebut dengan cara yang produktif dan tidak merusak. Selain itu, hak guna biasanya dibatasi oleh waktu dan tujuan tertentu, sehingga setelah jangka waktu habis atau tujuan tercapai, hak tersebut kembali kepada pemilik tanah. Hak guna juga harus dilakukan dengan niat baik dan tidak boleh digunakan untuk tujuan yang melanggar hukum atau merugikan kepentingan umum.

Prinsip-prinsip dasar ini menunjukkan bahwa hukum Islam memiliki pendekatan yang seimbang antara hak individu atas kepemilikan tanah dan tanggung jawab sosial dalam penggunaannya. Dengan memastikan bahwa tanah digunakan secara adil dan produktif, hukum Islam bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bersama dan keadilan sosial dalam masyarakat.

2. Pengelolaan Tanah di Kawasan Perdagangan Bebas

Kawasan perdagangan bebas adalah zona ekonomi khusus yang dirancang untuk mendorong investasi dan perdagangan internasional dengan memberikan insentif seperti bebas bea cukai, regulasi yang lebih liberal, dan kemudahan dalam proses perizinan. Di kawasan ini, pengaturan hak atas tanah harus fleksibel untuk menarik investasi, tetapi tetap harus adil dan sesuai dengan prinsip hukum setempat.

Dalam hukum Islam, prinsip keadilan merupakan fondasi utama dalam pengelolaan tanah. Pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas harus memperhatikan distribusi yang adil dan merata, sehingga tidak terjadi monopoli oleh segelintir pihak yang dapat merugikan masyarakat luas. Islam menekankan bahwa segala bentuk kepemilikan dan penggunaan tanah harus membawa manfaat yang luas dan tidak menimbulkan ketidakadilan sosial. Oleh karena itu, pemerintah

dan otoritas kawasan perdagangan bebas perlu memastikan bahwa kebijakan pengelolaan tanah memberikan kesempatan yang sama kepada semua pihak untuk mengakses dan memanfaatkan tanah, termasuk masyarakat lokal yang mungkin terdampak oleh pembangunan kawasan tersebut.

Hukum Islam mengakui baik hak milik (milk) maupun hak guna (tasarruf) atas tanah. Di kawasan perdagangan bebas, hak milik harus dijamin dengan jelas, memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Hak guna juga memainkan peran penting, di mana pihak yang tidak memiliki tanah dapat diberikan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut dengan syarat yang adil. Misalnya, pemerintah dapat memberikan hak guna kepada investor untuk jangka waktu tertentu dengan tujuan mengembangkan tanah untuk kegiatan ekonomi yang bermanfaat bagi masyarakat. Hak guna ini harus diatur dengan jelas dalam perjanjian yang menghormati hak-hak pemilik tanah asli dan memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan prinsip syariah.¹⁷⁸

Dalam perspektif hukum Islam, pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas harus memenuhi prinsip-prinsip keadilan dan manfaat bersama. Hal ini berarti bahwa tanah harus digunakan untuk tujuan yang bermanfaat bagi individu dan masyarakat, tidak boleh ada unsur riba (bunga berlebih) dalam transaksi tanah, dan pemanfaatannya harus memperhatikan kesejahteraan umum (masalah).

Pengelolaan tanah dalam Islam harus selalu mengedepankan kesejahteraan umum atau masalah. Dalam konteks kawasan perdagangan bebas, ini berarti

¹⁷⁸ http://forumpenilaiipublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html, diakses pada tanggal 26 Mei 2024 Pukul 20.00 wib.

bahwa pengembangan dan penggunaan tanah harus memberikan manfaat ekonomi dan sosial yang luas, termasuk penciptaan lapangan kerja, pembangunan infrastruktur, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar. Kebijakan yang diambil oleh otoritas kawasan perdagangan bebas harus mempertimbangkan dampak jangka panjang pada masyarakat dan lingkungan. Misalnya, proyek pembangunan harus direncanakan dengan mempertimbangkan kelestarian lingkungan dan keberlanjutan sumber daya alam, serta dampak sosial-ekonomi pada penduduk setempat.

Prinsip keterbukaan dan transparansi sangat penting dalam pengelolaan tanah menurut hukum Islam. Setiap keputusan terkait alokasi, penggunaan, dan pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas harus dilakukan secara transparan dan melibatkan partisipasi publik. Hal ini untuk memastikan bahwa semua pihak yang berkepentingan, termasuk masyarakat lokal, dapat memberikan masukan dan mengetahui proses yang terjadi. Keterbukaan ini juga membantu mencegah korupsi dan penyalahgunaan wewenang, yang dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah dan institusi pengelola kawasan perdagangan bebas. Transparansi dalam pengelolaan tanah juga berarti bahwa informasi mengenai kebijakan, peraturan, dan prosedur harus mudah diakses oleh semua pihak, sehingga hak-hak individu dan masyarakat dapat terlindungi dengan baik.

Dengan demikian, pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas menurut perspektif hukum Islam harus didasarkan pada prinsip keadilan, kesejahteraan umum, dan transparansi. Implementasi prinsip-prinsip ini akan membantu menciptakan lingkungan yang adil, produktif, dan berkelanjutan, yang

bermanfaat bagi seluruh masyarakat dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang inklusif.

3. Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam di Kawasan Perdagangan Bebas

a. Hak Milik (Milk) di Kawasan Perdagangan Bebas

Hak milik atas tanah di kawasan perdagangan bebas dalam hukum Islam harus diakui dan dilindungi. Pemilik tanah memiliki hak penuh untuk menggunakan, mengembangkan, dan memanfaatkan tanahnya. Namun, kepemilikan ini harus digunakan dengan cara yang tidak merugikan orang lain dan sesuai dengan tujuan umum kawasan perdagangan bebas, yaitu mendorong ekonomi dan perdagangan.

Dalam hukum Islam, hak milik (milk) atas tanah adalah hak yang kuat dan dilindungi secara penuh. Di kawasan perdagangan bebas, hak milik atas tanah harus diakui dan dihormati, baik oleh otoritas kawasan maupun oleh para pemangku kepentingan lainnya. Hak milik memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, memungkinkan mereka untuk menggunakan, mengembangkan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan kepentingan mereka. Namun, pemanfaatan hak milik harus selalu mempertimbangkan prinsip-prinsip keadilan dan kemaslahatan umum, serta tidak boleh merugikan hak orang lain atau kepentingan masyarakat. Misalnya, pemilik tanah di kawasan perdagangan bebas bisa menggunakan tanahnya untuk kegiatan komersial yang produktif, tetapi harus memastikan bahwa aktivitas tersebut tidak menyebabkan kerusakan lingkungan atau ketidakadilan sosial.

b. Hak Guna dan Sewa (Ijarah)

Hak guna dan sewa dalam hukum Islam juga sangat relevan di kawasan perdagangan bebas. Misalnya, pemerintah atau otoritas kawasan dapat menyewakan tanah kepada investor untuk jangka waktu tertentu dengan syarat yang adil. Hak guna ini memungkinkan investor untuk mengembangkan tanah dan menjalankan bisnis mereka sambil tetap menghormati hak milik negara atau pihak lain yang memiliki tanah tersebut.

Hak guna (*tasarruf*) dan sewa (*ijarah*) adalah konsep penting dalam hukum Islam yang memungkinkan penggunaan tanah oleh pihak lain selain pemiliknya.¹⁷⁹ Di kawasan perdagangan bebas, hak guna dapat diberikan kepada individu atau perusahaan untuk jangka waktu tertentu dengan persetujuan pemilik tanah atau otoritas kawasan. Hak guna ini memungkinkan pihak yang tidak memiliki tanah untuk tetap dapat memanfaatkannya secara produktif, misalnya untuk pembangunan fasilitas komersial atau industri.

Sewa (*ijarah*) merupakan bentuk lain dari hak guna, di mana tanah disewakan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa yang disepakati.¹⁸⁰ Hak guna dan sewa ini harus dilakukan berdasarkan perjanjian yang adil dan transparan, dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur dengan jelas. Hal ini memastikan bahwa semua pihak yang terlibat mendapatkan manfaat yang adil dari penggunaan tanah tersebut.

¹⁷⁹ Mahasari, Jamaluddin, P, *Op.cit.*,

¹⁸⁰ *Ibid.*,

c. Hak Menghidupkan Tanah Mati (Ihya al-Mawat)

Salah satu konsep penting dalam hukum Islam adalah hak menghidupkan tanah mati (ihya al-mawat), yaitu hak untuk mendapatkan kepemilikan atas tanah yang tidak terurus atau tidak digunakan dengan menghidupkannya kembali. Di kawasan perdagangan bebas, pemerintah dapat menerapkan konsep ini untuk mendorong penggunaan lahan yang tidak produktif dengan memberikan insentif kepada individu atau perusahaan yang bersedia mengembangkan tanah tersebut.

Hak menghidupkan tanah mati (ihya al-mawat) adalah prinsip dalam hukum Islam yang memberikan hak kepada individu atau kelompok untuk mengklaim kepemilikan atas tanah yang tidak terurus atau tidak produktif dengan cara menghidupkannya kembali melalui usaha mereka. Di kawasan perdagangan bebas, konsep ini dapat digunakan untuk mendorong pemanfaatan lahan yang tidak produktif, meningkatkan nilai ekonomi dan sosial dari kawasan tersebut. Misalnya, pemerintah atau otoritas kawasan dapat memberikan insentif kepada individu atau perusahaan yang bersedia mengembangkan tanah mati dengan membangun infrastruktur, fasilitas industri, atau proyek komersial lainnya.

Hak ihya al-mawat harus diatur dengan peraturan yang jelas untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar tidak terurus dan bahwa penghidupannya akan memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat dan ekonomi kawasan. Implementasi yang tepat dari prinsip ini dapat membantu mengoptimalkan penggunaan tanah di kawasan perdagangan bebas, menciptakan peluang baru, dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Dengan demikian, perspektif hukum Islam tentang hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas menekankan pada pengakuan dan perlindungan hak milik, penggunaan tanah melalui hak guna dan sewa yang adil, serta penghidupan kembali tanah mati untuk kepentingan ekonomi dan sosial. Semua ini harus dilaksanakan dengan mempertimbangkan prinsip keadilan, kesejahteraan umum, dan keberlanjutan lingkungan, memastikan bahwa pengelolaan tanah memberikan manfaat maksimal bagi seluruh masyarakat.

4. Prinsip Keadilan dan Kesejahteraan Umum

Dalam hukum Islam, keadilan adalah prinsip utama yang harus ditegakkan dalam semua aspek kehidupan, termasuk pengelolaan tanah. Distribusi tanah di kawasan perdagangan bebas harus dilakukan secara adil, memastikan bahwa semua pihak memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah.

Prinsip keadilan adalah fondasi utama dalam hukum Islam dan harus diterapkan secara tegas dalam pengelolaan tanah. Dalam konteks pengelolaan tanah, keadilan berarti memastikan bahwa hak atas tanah didistribusikan dan dilaksanakan dengan cara yang tidak merugikan individu atau kelompok tertentu. Setiap keputusan terkait alokasi, penggunaan, atau pengalihan hak atas tanah harus mempertimbangkan hak-hak semua pihak yang berkepentingan. Misalnya, pemerintah atau otoritas yang mengelola kawasan perdagangan bebas harus menjamin bahwa proses pemberian hak guna atau hak milik dilakukan secara transparan dan adil, tanpa diskriminasi atau favoritisme. Selain itu, harga sewa atau jual tanah harus wajar dan tidak membebani pihak yang lebih lemah secara

ekonomi. Dalam Islam, keadilan juga mencakup perlindungan terhadap hak-hak minoritas dan kelompok rentan, memastikan bahwa mereka tidak terpinggirkan dalam proses pengelolaan tanah.

Setiap kebijakan pengelolaan tanah harus mempertimbangkan kesejahteraan umum (masalahah). Ini berarti bahwa penggunaan tanah di kawasan perdagangan bebas harus memberikan manfaat bagi masyarakat luas, seperti menciptakan lapangan kerja, meningkatkan ekonomi lokal, dan menyediakan infrastruktur yang diperlukan.

Kesejahteraan umum atau masalahah adalah prinsip penting dalam hukum Islam yang menekankan bahwa semua kebijakan dan tindakan harus bertujuan untuk memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat. Dalam pengelolaan tanah, prinsip ini mengharuskan bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan dengan cara yang mendukung kesejahteraan sosial dan ekonomi seluruh masyarakat, bukan hanya kepentingan segelintir pihak. Misalnya, proyek pembangunan di kawasan perdagangan bebas harus direncanakan dan dilaksanakan dengan mempertimbangkan dampak jangka panjang pada masyarakat lokal, termasuk penciptaan lapangan kerja, peningkatan infrastruktur, dan penyediaan fasilitas umum. Pemerintah dan otoritas kawasan harus memastikan bahwa proyek-proyek ini tidak hanya menguntungkan investor tetapi juga memberikan kontribusi positif bagi perkembangan sosial dan ekonomi komunitas setempat.

Untuk mengimplementasikan prinsip keadilan dan kesejahteraan umum dalam pengelolaan tanah, pemerintah dan otoritas kawasan perdagangan bebas perlu mengadopsi pendekatan yang holistik dan partisipatif. Ini berarti melibatkan

berbagai pemangku kepentingan, termasuk masyarakat lokal, dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait pengelolaan tanah. Transparansi dalam proses administrasi dan pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kebijakan juga sangat penting. Pemerintah harus mengembangkan regulasi yang jelas dan adil, serta menyediakan mekanisme pengaduan yang efektif bagi mereka yang merasa dirugikan oleh keputusan pengelolaan tanah.

Selain itu, pemerintah harus aktif dalam mempromosikan penggunaan tanah yang berkelanjutan dan ramah lingkungan, sehingga manfaat dari pengelolaan tanah dapat dirasakan oleh generasi saat ini dan mendatang. Dengan mengintegrasikan prinsip-prinsip keadilan dan kesejahteraan umum dalam setiap aspek pengelolaan tanah, hukum Islam dapat berfungsi sebagai panduan untuk menciptakan masyarakat yang adil, sejahtera, dan berkelanjutan.

Hukum Islam Implementasi prinsip-prinsip hukum Islam dalam pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas memerlukan kerjasama antara otoritas kawasan, pemerintah, dan ulama. Regulasi harus dirancang untuk mengakomodasi prinsip-prinsip ini sambil tetap memenuhi kebutuhan ekonomi dan investasi.¹⁸¹

Tantangan utama dalam mengimplementasikan hukum Islam dalam pengelolaan tanah adalah memastikan bahwa regulasi tidak hanya adil tetapi juga praktis dan efektif. Hal ini memerlukan keseimbangan antara kepentingan investor

¹⁸¹ http://forumpenilaianpublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html, diakses pada tanggal 26 Mei 2024 Pukul 20.00 wib.

dan kesejahteraan masyarakat, serta memastikan bahwa tidak ada eksploitasi atau ketidakadilan dalam distribusi dan penggunaan tanah.

Konsep hak atas tanah bagi pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas dalam perspektif hukum Islam menekankan pada prinsip keadilan, kepemilikan yang sah, dan pemanfaatan tanah yang bermanfaat bagi individu dan masyarakat. Pengelolaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip ini untuk memastikan bahwa tanah digunakan secara optimal dan memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak yang terlibat. Dengan mengintegrasikan prinsip-prinsip hukum Islam dalam regulasi tanah di kawasan perdagangan bebas, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang adil, stabil, dan kondusif bagi pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

C. Konsep Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Menurut Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

1. Konsep Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Menurut Pancasila

Pancasila, sebagai dasar negara Indonesia, memuat nilai-nilai yang menjadi landasan bagi semua aspek kehidupan berbangsa dan bernegara, termasuk dalam pengelolaan tanah dan properti. Konsep regulasi hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas harus selaras dengan nilai-nilai Pancasila untuk memastikan bahwa kepemilikan dan penggunaan tanah dilakukan secara adil, berkeadilan sosial, dan mendukung kesejahteraan bersama. Berikut ini adalah rumusan konsep regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas menurut perspektif Pancasila.

a. Sila Pertama: Ketuhanan yang Maha Esa

Regulasi hak atas tanah harus menghormati nilai-nilai spiritual dan keagamaan yang dianut oleh masyarakat. Setiap kebijakan dan keputusan yang diambil dalam pengelolaan tanah harus mempertimbangkan dampaknya terhadap kehidupan beragama dan tidak boleh bertentangan dengan ajaran agama yang diakui di Indonesia. Ini termasuk memastikan bahwa pembangunan di kawasan perdagangan bebas tidak merusak situs-situs religius atau tempat ibadah, serta menghormati praktik-praktik keagamaan masyarakat setempat.

Sila Pertama Pancasila, "Ketuhanan yang Maha Esa," menggarisbawahi pentingnya menghormati dan mengintegrasikan nilai-nilai spiritual dan keagamaan dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam regulasi hak atas tanah. Dalam konteks Kota Batam, yang merupakan kawasan perdagangan bebas dengan aktivitas ekonomi yang intens, regulasi hak atas tanah harus mempertimbangkan dampaknya terhadap kehidupan spiritual dan religius masyarakat. Ini berarti bahwa setiap kebijakan dan pengelolaan tanah harus dilakukan dengan menghormati hak-hak religius, seperti memastikan bahwa tempat-tempat ibadah tidak terganggu oleh pembangunan yang masif dan bahwa masyarakat memiliki akses yang cukup untuk menjalankan aktivitas keagamaan mereka. Misalnya, pemerintah dapat menetapkan zona khusus untuk tempat-tempat ibadah dan kegiatan keagamaan, serta memastikan bahwa pembangunan infrastruktur tidak merusak situs-situs yang dianggap suci oleh komunitas lokal.

Pengelolaan tanah di Kota Batam harus dilakukan dengan transparansi dan partisipasi dari semua pihak, termasuk komunitas keagamaan. Proses perizinan dan

alokasi tanah harus melibatkan dialog dengan pemimpin agama dan perwakilan komunitas untuk memastikan bahwa hak-hak keagamaan tidak dilanggar. Dalam praktiknya, ini bisa berarti penyediaan lahan yang memadai untuk tempat ibadah, sekolah agama, dan fasilitas sosial yang mendukung kehidupan religius masyarakat. Pemerintah harus memastikan bahwa regulasi tanah tidak hanya berfokus pada aspek ekonomi dan investasi tetapi juga mempertimbangkan kebutuhan spiritual warga. Dengan demikian, kebijakan yang diambil akan lebih holistik dan seimbang, mencerminkan nilai-nilai Ketuhanan yang Maha Esa dalam setiap keputusan terkait pengelolaan tanah.

Batam, sebagai kawasan perdagangan bebas, menghadapi tantangan besar dalam menyeimbangkan pengembangan ekonomi dengan pelestarian nilai-nilai spiritual. Pembangunan yang cepat dan kebutuhan akan lahan untuk proyek komersial sering kali menimbulkan konflik dengan kebutuhan masyarakat akan ruang untuk kegiatan keagamaan. Oleh karena itu, regulasi hak atas tanah harus dirancang untuk menciptakan keseimbangan yang harmonis antara kedua aspek ini. Pemerintah dan otoritas kawasan perdagangan bebas Batam harus berkomitmen untuk melibatkan pemimpin komunitas dan tokoh agama dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait penggunaan lahan. Ini tidak hanya akan memastikan bahwa nilai-nilai Ketuhanan yang Maha Esa dihormati tetapi juga meningkatkan kohesi sosial dan stabilitas komunitas di tengah perkembangan ekonomi yang pesat. Dengan demikian, Kota Batam dapat menjadi contoh bagaimana integrasi nilai-nilai spiritual dalam regulasi tanah dapat mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

b. Sila Kedua: Kemanusiaan yang Adil dan Beradab

Regulasi hak atas tanah harus menjamin pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, termasuk hak untuk memiliki dan mengelola properti. Kebijakan ini harus memastikan bahwa semua individu memiliki akses yang adil dan setara terhadap tanah dan sumber daya yang diperlukan untuk hunian yang layak. Proses perizinan, pengalihan hak, dan penggunaan tanah harus dilakukan dengan transparan dan tanpa diskriminasi, memberikan perlindungan yang sama bagi semua warga negara.

Sila Kedua Pancasila, "Kemanusiaan yang Adil dan Beradab," menekankan pentingnya penghormatan terhadap hak asasi manusia dan perlindungan terhadap martabat setiap individu. Dalam konteks regulasi hak atas tanah di Kota Batam, ini berarti bahwa setiap kebijakan harus mengakui dan melindungi hak-hak dasar warga, termasuk hak untuk memiliki dan mengelola rumah hunian yang layak.

Pengakuan ini harus diwujudkan dalam bentuk kebijakan yang memastikan akses yang adil dan setara bagi semua warga negara, termasuk kelompok masyarakat yang kurang mampu, agar dapat memperoleh hak atas tanah dan perumahan. Pemerintah harus memastikan bahwa proses alokasi dan perpanjangan hak atas tanah dilakukan tanpa diskriminasi, memberikan perlindungan yang sama kepada semua individu, baik itu penduduk lokal maupun pendatang.

Konsep kemanusiaan yang adil dan beradab menuntut distribusi tanah yang adil, di mana tidak ada monopoli atau konsentrasi kepemilikan tanah pada segelintir pihak. Di Kota Batam, di mana permintaan atas tanah tinggi karena statusnya sebagai kawasan perdagangan bebas, ada risiko bahwa tanah akan terkonsentrasi

pada investor besar atau entitas bisnis, sementara masyarakat lokal, terutama yang berpenghasilan rendah, kesulitan mendapatkan akses ke tanah untuk hunian.

Regulasi harus dirancang untuk mencegah ketimpangan ini dengan menyediakan mekanisme redistribusi tanah yang efektif dan memastikan bahwa tanah untuk perumahan tersedia dan terjangkau bagi semua lapisan masyarakat. Program perumahan rakyat dan subsidi pemerintah dapat menjadi alat penting untuk mencapai tujuan ini, sehingga setiap individu memiliki kesempatan yang adil untuk memiliki rumah.

Kemanusiaan yang adil dan beradab juga mengimplikasikan bahwa masyarakat harus dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan terkait pengelolaan dan regulasi tanah. Di Kota Batam, hal ini berarti bahwa warga harus diberi kesempatan untuk berpartisipasi dalam dialog dan musyawarah terkait kebijakan tanah yang mempengaruhi mereka. Proses perencanaan dan perizinan harus transparan dan melibatkan konsultasi publik yang bermakna, sehingga suara masyarakat, terutama mereka yang terdampak langsung oleh kebijakan, dapat didengar dan dipertimbangkan.

Keterlibatan ini tidak hanya akan meningkatkan rasa keadilan dan penerimaan masyarakat terhadap kebijakan yang diterapkan tetapi juga membantu pemerintah dalam merumuskan kebijakan yang lebih responsif terhadap kebutuhan dan aspirasi warga. Dengan demikian, prinsip kemanusiaan yang adil dan beradab dapat diwujudkan dalam pengelolaan hak atas tanah di Kota Batam, menciptakan lingkungan yang lebih inklusif dan harmonis.

c. Sila Ketiga: Persatuan Indonesia

Dalam pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas, kepentingan nasional harus diutamakan di atas kepentingan pribadi atau kelompok. Regulasi harus dirancang untuk mendukung integritas dan persatuan nasional, memastikan bahwa penggunaan tanah mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan dan berkontribusi pada kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah harus menghindari kebijakan yang dapat menimbulkan konflik atau perpecahan di antara masyarakat.

Sila Ketiga Pancasila, "Persatuan Indonesia," menekankan pentingnya menjaga kesatuan dan persatuan nasional dalam setiap kebijakan dan tindakan. Dalam konteks regulasi hak atas tanah di Kota Batam, ini berarti bahwa kebijakan tanah harus dirancang untuk mendukung kepentingan nasional di atas kepentingan pribadi atau kelompok tertentu. Di kawasan perdagangan bebas seperti Batam, ada kecenderungan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan komersial dan investasi asing yang bisa saja mengabaikan kebutuhan perumahan lokal.

Oleh karena itu, regulasi harus memastikan bahwa pengembangan ekonomi tidak mengorbankan hak-hak dan kebutuhan dasar warga negara, termasuk hak atas perumahan yang layak. Pemerintah harus menyeimbangkan antara menarik investasi dan memastikan bahwa tanah untuk perumahan tetap tersedia dan terjangkau bagi masyarakat setempat.

Pengelolaan tanah yang adil dan merata dapat memperkuat integrasi dan kohesi sosial di Batam. Ketika semua warga merasa bahwa mereka mendapatkan bagian yang adil dari sumber daya tanah, rasa persatuan dan solidaritas akan

meningkat. Kebijakan yang memastikan akses setara terhadap hak atas tanah bagi semua kelompok masyarakat, termasuk penduduk lokal dan pendatang, dapat mengurangi potensi konflik sosial dan ketegangan yang mungkin timbul dari ketidakadilan dalam distribusi tanah.

Program perumahan rakyat, subsidi untuk perumahan, dan skema kepemilikan bersama bisa menjadi solusi untuk memastikan bahwa semua warga, tanpa memandang latar belakang, memiliki kesempatan yang sama untuk memiliki rumah. Ini juga menciptakan perasaan memiliki dan tanggung jawab bersama dalam menjaga ketertiban dan keamanan di lingkungan mereka.

Untuk mendukung persatuan Indonesia, regulasi hak atas tanah di Kota Batam harus mendorong pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan. Kebijakan harus dirancang sedemikian rupa sehingga mendukung integrasi antara pembangunan ekonomi dan kesejahteraan sosial. Pemerintah perlu memastikan bahwa proyek-proyek pembangunan di kawasan perdagangan bebas tidak hanya menguntungkan investor besar tetapi juga memberikan manfaat langsung kepada masyarakat lokal.

Ini termasuk menyediakan fasilitas umum yang memadai, infrastruktur yang baik, dan program-program sosial yang membantu meningkatkan kualitas hidup warga. Dengan demikian, pembangunan di Batam dapat menjadi contoh bagaimana ekonomi yang berkembang pesat tetap dapat harmonis dengan kesejahteraan sosial dan keadilan, yang pada akhirnya memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa.

d. Sila Keempat: Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan

Pengambilan keputusan terkait regulasi hak atas tanah harus dilakukan melalui proses yang partisipatif dan inklusif, melibatkan semua pemangku kepentingan, termasuk masyarakat lokal, pemerintah, dan sektor swasta. Musyawarah untuk mufakat harus menjadi prinsip utama dalam menentukan kebijakan tanah, memastikan bahwa setiap keputusan didasarkan pada kesepakatan bersama dan mempertimbangkan berbagai sudut pandang. Mekanisme pengaduan dan penyelesaian sengketa juga harus disediakan untuk menjamin keadilan bagi semua pihak.

Sila Keempat Pancasila, "Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan," menekankan pentingnya partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan. Dalam konteks regulasi hak atas tanah di Kota Batam, ini berarti bahwa keputusan terkait pengelolaan tanah harus melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk masyarakat lokal, pemilik tanah, dan investor.

Proses perencanaan dan pembuatan kebijakan harus dilakukan secara transparan dan inklusif, memastikan bahwa semua suara didengar dan dipertimbangkan. Misalnya, ketika ada rencana untuk mengembangkan suatu area menjadi kawasan komersial atau industri, pemerintah harus melakukan konsultasi publik dan dialog dengan warga setempat untuk memahami kekhawatiran dan aspirasi mereka. Ini membantu memastikan bahwa kebijakan yang diambil tidak

hanya menguntungkan pihak tertentu tetapi juga memenuhi kebutuhan dan kepentingan masyarakat luas.

Pengambilan keputusan dalam regulasi hak atas tanah harus didasarkan pada hikmat kebijaksanaan, yang berarti keputusan tersebut harus bijaksana, adil, dan berpandangan jauh ke depan. Di Kota Batam, pemerintah harus menggunakan data yang akurat, analisis yang mendalam, dan pertimbangan moral untuk merumuskan kebijakan tanah. Misalnya, dalam menentukan harga sewa atau jual tanah, pemerintah harus mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat, dampak sosial, dan potensi perkembangan jangka panjang. Kebijakan harus dirancang untuk tidak hanya mengatasi masalah jangka pendek tetapi juga untuk memastikan keberlanjutan dan kesejahteraan masyarakat di masa depan. Dengan pendekatan ini, regulasi hak atas tanah dapat menciptakan stabilitas sosial dan ekonomi, serta mendukung pembangunan yang berkelanjutan di Batam.

Implementasi prinsip kerakyatan dalam regulasi tanah juga memerlukan mekanisme perwakilan yang efektif. Masyarakat harus memiliki saluran yang jelas untuk menyuarakan pendapat dan keprihatinan mereka melalui perwakilan yang dipilih secara demokratis. Di Kota Batam, lembaga-lembaga perwakilan seperti Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dan forum-forum masyarakat harus berfungsi dengan baik dalam mengawasi dan memberikan masukan terhadap kebijakan pengelolaan tanah.

Selain itu, pemerintah harus menyediakan mekanisme pengaduan yang mudah diakses dan responsif untuk menangani keluhan warga terkait masalah tanah. Dengan adanya mekanisme perwakilan dan pengawasan yang kuat,

masyarakat akan merasa lebih terlibat dan memiliki kontrol terhadap proses pengelolaan tanah, yang pada gilirannya meningkatkan kepercayaan dan legitimasi terhadap kebijakan yang diterapkan. Hal ini akan membantu mengurangi konflik dan ketegangan, serta menciptakan lingkungan yang harmonis dan kondusif bagi pembangunan di Kota Batam.

e. Sila Kelima: Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia

Regulasi hak atas tanah harus memastikan distribusi tanah yang adil dan berkeadilan sosial. Kebijakan ini harus menghindari monopoli atau konsentrasi kepemilikan tanah pada segelintir pihak, serta menjamin bahwa tanah dapat diakses oleh mereka yang membutuhkan, termasuk masyarakat miskin dan rentan. Program redistribusi tanah, perumahan rakyat, dan pemberian hak guna tanah kepada mereka yang tidak memiliki tanah harus diimplementasikan untuk mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi.

Sila Kelima Pancasila, "Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia," menekankan pentingnya distribusi sumber daya yang adil, termasuk tanah. Di Kota Batam, sebagai kawasan perdagangan bebas dengan aktivitas ekonomi yang tinggi, distribusi tanah seringkali cenderung menguntungkan investor besar dan pihak komersial. Konsep keadilan sosial mengharuskan pemerintah untuk memastikan bahwa tanah tidak hanya terkonsentrasi pada segelintir pihak tetapi juga terdistribusi secara adil kepada seluruh masyarakat, termasuk warga berpenghasilan rendah dan kelompok rentan.

Kebijakan redistribusi tanah dan program perumahan rakyat harus diimplementasikan untuk menyediakan akses kepemilikan tanah bagi mereka yang

membutuhkan. Ini akan membantu mengurangi ketimpangan ekonomi dan memastikan bahwa semua warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memiliki rumah dan tanah.

Keadilan sosial dalam konteks regulasi hak atas tanah di Kota Batam juga berarti memastikan akses yang setara terhadap perumahan yang layak bagi seluruh masyarakat. Pemerintah harus mengembangkan program-program yang memberikan subsidi perumahan, penyediaan lahan untuk pembangunan rumah murah, dan bantuan finansial untuk membantu warga berpenghasilan rendah mendapatkan hak atas tanah dan perumahan.

Selain itu, regulasi harus mengatur agar harga tanah dan properti tetap terjangkau, mencegah spekulasi yang dapat menyebabkan lonjakan harga yang tidak terkendali. Dengan memastikan bahwa semua lapisan masyarakat, termasuk mereka yang kurang mampu, memiliki akses ke perumahan yang layak, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

Perlindungan hak-hak masyarakat lokal adalah aspek penting dari keadilan sosial. Di Kota Batam, ekspansi kawasan perdagangan bebas sering kali membawa risiko pengusuran dan kehilangan tanah bagi masyarakat lokal. Regulasi hak atas tanah harus mencakup mekanisme perlindungan yang kuat untuk memastikan bahwa masyarakat lokal tidak dirugikan oleh perkembangan ekonomi. Ini termasuk memberikan kompensasi yang adil dan memadai bagi mereka yang terdampak oleh proyek pembangunan, serta menyediakan alternatif perumahan yang layak dan setara.

Selain itu, masyarakat lokal harus diberdayakan melalui pelatihan dan kesempatan kerja yang dihasilkan dari proyek-proyek pembangunan di kawasan perdagangan bebas. Dengan demikian, prinsip keadilan sosial dapat terwujud melalui regulasi yang tidak hanya mendorong pertumbuhan ekonomi tetapi juga melindungi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat.

Konsep regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas menurut perspektif Pancasila harus mengintegrasikan nilai-nilai Ketuhanan, kemanusiaan, persatuan, kerakyatan, dan keadilan sosial. Regulasi ini harus dirancang untuk memastikan bahwa penggunaan dan pengelolaan tanah dilakukan secara adil, transparan, dan berkeadilan sosial, mendukung kesejahteraan bersama, dan menjaga integritas serta persatuan nasional. Dengan demikian, regulasi hak atas tanah dapat berkontribusi pada pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif, sejalan dengan cita-cita luhur bangsa Indonesia yang tercantum dalam Pancasila.

2. Konsep Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) adalah landasan hukum tertinggi di Indonesia yang mengatur prinsip-prinsip dasar negara dan hak-hak warga negara. Regulasi hak atas tanah, termasuk hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas, harus selaras dengan nilai-nilai dan ketentuan yang diatur dalam UUD 1945. Berikut adalah rumusan konsep regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas menurut perspektif UUD 1945.

- a. Pasal 33 Ayat (3): "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Penguasaan oleh Negara untuk Kemakmuran Rakyat, konsep ini menekankan bahwa semua tanah, termasuk yang berada di kawasan perdagangan bebas, pada dasarnya dikuasai oleh negara untuk digunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Ini berarti bahwa negara memiliki kewajiban untuk mengatur penggunaan dan distribusi tanah sedemikian rupa sehingga memberikan manfaat maksimal bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam konteks kawasan perdagangan bebas seperti di Batam, negara harus memastikan bahwa tanah yang digunakan untuk kegiatan ekonomi dan perdagangan juga memberikan manfaat langsung bagi masyarakat, seperti melalui penciptaan lapangan kerja, pembangunan infrastruktur, dan peningkatan kesejahteraan sosial.

Pasal 33 Ayat (3) mengharuskan negara untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial. Regulasi hak atas tanah harus memastikan bahwa sementara investasi dan pengembangan ekonomi di kawasan perdagangan bebas didorong, hak-hak dasar masyarakat, termasuk hak atas perumahan yang layak, tidak diabaikan. Ini berarti bahwa pemerintah perlu menyediakan mekanisme yang memungkinkan masyarakat lokal memiliki akses yang adil terhadap tanah dan perumahan, serta memastikan bahwa mereka tidak dirugikan oleh perkembangan ekonomi yang pesat.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan

dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Penguasaan oleh negara di sini berarti bahwa negara memiliki wewenang untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi penggunaan sumber daya alam termasuk tanah, air, dan kekayaan alam lainnya. Negara bertindak sebagai pengelola utama yang memastikan bahwa penggunaan sumber daya ini tidak hanya menguntungkan individu atau kelompok tertentu tetapi juga membawa manfaat maksimal bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam konteks tanah, ini berarti bahwa pemerintah memiliki wewenang untuk menentukan kebijakan dan regulasi terkait penggunaan, pemanfaatan, dan distribusi tanah, termasuk di kawasan perdagangan bebas seperti Kota Batam.

Penggunaan tanah harus dirancang sedemikian rupa sehingga berkontribusi pada kesejahteraan sosial dan ekonomi seluruh rakyat. Ini termasuk memastikan bahwa tanah digunakan secara efisien untuk mendukung pembangunan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Negara harus menghindari konsentrasi kepemilikan tanah pada segelintir orang dan mencegah praktik-praktik yang merugikan masyarakat luas, seperti spekulasi tanah atau pengusuran paksa tanpa kompensasi yang adil.

Kebijakan redistribusi tanah, perumahan sosial, dan pemberian hak guna kepada masyarakat kurang mampu adalah beberapa cara yang dapat digunakan untuk mencapai tujuan ini. Dengan demikian, penguasaan oleh negara atas tanah dan sumber daya alam lainnya diatur untuk memastikan bahwa setiap warga negara dapat menikmati hasilnya, sesuai dengan prinsip keadilan sosial dan kesejahteraan umum yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menekankan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Ini mengimplikasikan bahwa negara harus mencapai keseimbangan yang harmonis antara kepentingan ekonomi dan sosial dalam pengelolaan sumber daya alam. Keseimbangan ini berarti bahwa pembangunan ekonomi tidak boleh mengorbankan kesejahteraan sosial masyarakat. Sebagai contoh, dalam pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas seperti Kota Batam, pemerintah harus memastikan bahwa sementara investasi dan kegiatan ekonomi didorong untuk pertumbuhan ekonomi, hak-hak sosial masyarakat seperti hak atas perumahan yang layak, akses terhadap lahan, dan perlindungan lingkungan juga harus dijaga dan dilindungi.

Kebijakan dan regulasi yang dibuat oleh pemerintah harus mencerminkan keseimbangan antara memaksimalkan manfaat ekonomi dari penggunaan tanah dan memastikan bahwa manfaat tersebut juga dirasakan oleh masyarakat luas. Ini dapat diimplementasikan melalui berbagai cara, seperti menyediakan program perumahan rakyat untuk memastikan akses perumahan yang layak bagi semua lapisan masyarakat, menetapkan zonasi yang mempertimbangkan kebutuhan lingkungan dan sosial, serta memastikan bahwa proyek pembangunan yang didanai oleh investasi asing atau domestik juga mencakup komponen tanggung jawab sosial. Misalnya, proyek komersial besar harus disertai dengan pengembangan infrastruktur sosial seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, dan ruang publik. Dengan demikian, keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial di bawah

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dapat tercapai, menciptakan pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan.

b. Pasal 28H Ayat (1): "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat."

Pasal ini menegaskan hak setiap orang untuk memiliki tempat tinggal yang layak sebagai bagian dari hak asasi manusia. Regulasi hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas harus memastikan bahwa hak ini dihormati dan dilindungi. Pemerintah perlu mengembangkan kebijakan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan, menyediakan lahan dan perumahan yang terjangkau bagi semua lapisan masyarakat, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah dan kelompok rentan. Program perumahan sosial dan subsidi perumahan adalah beberapa cara yang dapat digunakan untuk mencapai tujuan ini.

Selain hak untuk bertempat tinggal, Pasal 28H Ayat (1) juga menekankan pentingnya lingkungan hidup yang baik dan sehat. Regulasi hak atas tanah harus mencakup perlindungan lingkungan untuk memastikan bahwa pembangunan di kawasan perdagangan bebas tidak merusak ekosistem lokal dan kesehatan masyarakat. Pemerintah harus menetapkan standar lingkungan yang ketat dan memastikan bahwa semua proyek pembangunan mematuhi peraturan lingkungan yang berlaku. Ini termasuk pengelolaan limbah yang baik, penggunaan sumber daya yang berkelanjutan, dan pelestarian kawasan hijau.

- c. Pasal 27 Ayat (2): "Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan."

Pasal ini menggarisbawahi hak setiap warga negara untuk mendapatkan pekerjaan dan penghidupan yang layak. Regulasi hak atas tanah di kawasan perdagangan bebas harus mendukung penciptaan lapangan kerja dan pengembangan ekonomi yang inklusif. Pengelolaan tanah yang efektif dapat menarik investasi yang menciptakan peluang kerja bagi masyarakat lokal. Selain itu, kebijakan harus mendukung usaha kecil dan menengah dengan memberikan akses yang adil terhadap tanah dan sumber daya yang diperlukan untuk beroperasi dan berkembang.

Untuk menjamin penghidupan yang layak, regulasi tanah harus memperhatikan kebutuhan dasar warga negara. Pemerintah harus memastikan bahwa lahan untuk perumahan, pendidikan, dan layanan kesehatan tersedia dan dapat diakses oleh semua orang. Ini juga berarti memberikan dukungan kepada masyarakat yang terdampak oleh pengembangan kawasan perdagangan bebas, seperti memberikan pelatihan kerja dan program peningkatan keterampilan untuk membantu mereka beradaptasi dengan perubahan ekonomi.

Konsep regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas menurut perspektif UUD 1945 menekankan penguasaan negara untuk kemakmuran rakyat, perlindungan hak untuk bertempat tinggal, lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta hak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak. Regulasi ini harus memastikan keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial, menyediakan akses yang adil terhadap tanah dan perumahan, serta

mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif. Dengan demikian, regulasi hak atas tanah dapat berkontribusi pada tercapainya tujuan pembangunan nasional yang sesuai dengan nilai-nilai yang diamanatkan oleh UUD 1945.

D. Rekonstruksi Regulasi Hak Atas Tanah Pemilik Rumah Hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam Berbasis Nilai Keadilan

Landasan hukum untuk rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam berdasarkan berbagai Peraturan Perundang-undangan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Menetapkan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas sebagai wilayah hukum Indonesia yang terpisah dari daerah pabean, bebas dari pengenaan bea masuk, pajak pertambahan nilai, dan cukai. Pengelolaan kawasan ini diatur oleh Badan Pengusahaan yang ditetapkan oleh Dewan Kawasan. Pasal 7-10 mengatur tentang tugas dan wewenang Dewan Kawasan dan Badan Pengusahaan, termasuk kewenangan mengelola, mengembangkan, dan membangun kawasan.

2. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 untuk mempercepat pengembangan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas dengan kebijakan yang lebih adaptif terhadap tantangan global. Penyesuaian kewenangan dan fungsi BP Batam dalam mengelola kawasan untuk meningkatkan daya saing ekonomi.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Menetapkan wilayah Batam dan pulau-pulau sekitarnya sebagai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas dengan jangka waktu 70 tahun. Semua aset dan hak pengelolaan tanah beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Pasal Penting: Pasal 4 mengatur tentang hak pengelolaan tanah oleh BP Batam.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Mengatur lebih lanjut tata cara perizinan dan pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas, termasuk prosedur untuk perpanjangan HGB dan hak pakai. Mengatur mekanisme perizinan dan pengelolaan tanah oleh BP Batam untuk memastikan keberlanjutan investasi.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Mengubah dan memperluas pengaturan mengenai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam untuk meningkatkan daya saing kawasan. Menyesuaikan batas-batas wilayah dan kewenangan BP Batam dalam pengelolaan kawasan.

Salah satu isu utama dalam pengelolaan hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam adalah ketidakseimbangan akses terhadap tanah.

Regulasi saat ini lebih memprioritaskan kepentingan investasi dan industri, yang sering kali mengabaikan kebutuhan pemilik rumah hunian lokal. Pemilik rumah hunian di kawasan ini sering kali tidak memiliki kepastian hukum yang memadai terkait status tanah mereka, mengingat banyaknya prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang harus dilakukan setiap 30 tahun sekali.

Ketidakseimbangan akses terhadap tanah adalah isu serius dalam hukum agraria dan properti, terutama di kawasan-kawasan yang mengalami pertumbuhan ekonomi cepat seperti Kota Batam. Ketidakseimbangan ini sering disebabkan oleh regulasi yang lebih memprioritaskan kepentingan investor besar dan perusahaan komersial dibandingkan dengan masyarakat lokal yang membutuhkan lahan untuk hunian.

Dalam konteks hukum, ketidakseimbangan ini dapat dilihat sebagai pelanggaran terhadap prinsip-prinsip keadilan distributif yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Ketika tanah lebih banyak dikuasai oleh pihak-pihak yang memiliki modal besar, kesempatan masyarakat lokal untuk mendapatkan akses terhadap tanah yang layak untuk hunian menjadi sangat terbatas.

Implikasi hukum dari ketidakseimbangan akses terhadap tanah sangat luas. Ketika akses terhadap tanah tidak merata, banyak penduduk lokal yang tidak memiliki kepastian hukum atas lahan tempat mereka tinggal. Hal ini dapat menyebabkan peningkatan jumlah sengketa tanah, yang pada gilirannya

memperburuk ketidakstabilan sosial dan ekonomi di wilayah tersebut. Selain itu, ketidakseimbangan akses ini dapat melanggar hak asasi manusia, khususnya hak untuk bertempat tinggal yang layak sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945. Pemerintah, dalam hal ini Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), memiliki kewajiban hukum untuk memastikan bahwa distribusi tanah dilakukan secara adil dan merata, serta memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada semua warga negara, termasuk mereka yang kurang mampu.

Untuk mengatasi ketidakseimbangan akses terhadap tanah, diperlukan rekonstruksi regulasi yang memastikan distribusi tanah yang adil dan merata. Pemerintah harus menerapkan kebijakan redistribusi tanah yang memberikan prioritas kepada masyarakat lokal dan kelompok rentan. Selain itu, diperlukan peraturan yang lebih ketat untuk mengatur kepemilikan tanah oleh perusahaan besar, termasuk pembatasan luas kepemilikan tanah dan kewajiban untuk menyediakan lahan bagi perumahan rakyat. Proses perizinan dan perpanjangan hak atas tanah juga harus disederhanakan dan dibuat lebih transparan untuk memastikan bahwa semua warga negara memiliki akses yang sama terhadap tanah. Partisipasi publik dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan tanah harus ditingkatkan untuk memastikan bahwa kebijakan yang diambil benar-benar mencerminkan kebutuhan dan kepentingan masyarakat. Dengan demikian, regulasi hak atas tanah yang lebih berkeadilan dapat tercapai, mendukung pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan di Kota Batam.

Kebijakan pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas sering kali kurang transparan dan minim partisipasi publik. Keputusan yang diambil oleh

Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sering kali tidak melibatkan masukan dari masyarakat lokal, sehingga kepentingan dan hak-hak mereka tidak terwakili dengan baik. Transparansi dalam proses pengambilan keputusan dan partisipasi publik yang lebih besar diperlukan untuk memastikan bahwa regulasi yang diterapkan mencerminkan kebutuhan dan aspirasi semua pemangku kepentingan.

Prinsip transparansi adalah salah satu elemen penting dalam hukum tata kelola publik yang baik, terutama dalam pengelolaan tanah. Transparansi berarti bahwa semua proses dan kebijakan terkait pengelolaan tanah harus dilakukan secara terbuka dan dapat diakses oleh publik.

Di Kota Batam, transparansi dalam pengelolaan tanah sangat penting untuk memastikan bahwa kebijakan yang diambil tidak hanya menguntungkan segelintir pihak tetapi juga adil bagi semua warga. Ketidaktransparanan dalam pengelolaan tanah dapat menyebabkan korupsi, nepotisme, dan penyalahgunaan wewenang, yang pada akhirnya merugikan masyarakat luas. Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan harus mengatur mekanisme yang jelas untuk publikasi informasi terkait pengelolaan tanah, termasuk proses perizinan, perpanjangan hak, dan alokasi tanah.

Partisipasi publik merupakan bagian integral dari demokrasi dan tata kelola yang baik. Dalam konteks pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas seperti Batam, partisipasi publik berarti melibatkan masyarakat dalam setiap tahap pengambilan keputusan yang mempengaruhi hak dan kepentingan mereka. Hal ini sejalan dengan Pasal 28E ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas kebebasan berserikat, berkumpul, dan mengeluarkan pendapat."

Dengan melibatkan masyarakat, pemerintah dapat memastikan bahwa kebijakan yang diambil mencerminkan kebutuhan dan aspirasi semua pemangku kepentingan. Partisipasi publik juga meningkatkan legitimasi kebijakan, mengurangi potensi konflik, dan membantu dalam pembuatan keputusan yang lebih efektif dan berkelanjutan.

Untuk mengimplementasikan transparansi dan partisipasi publik dalam pengelolaan tanah di Batam, beberapa langkah dapat diambil. Pertama, pemerintah harus memastikan bahwa semua informasi terkait kebijakan pengelolaan tanah dipublikasikan secara terbuka melalui berbagai media, termasuk situs web resmi dan papan pengumuman publik. Kedua, proses perizinan dan perpanjangan hak atas tanah harus dilakukan secara transparan dan mudah diakses oleh semua warga. Ketiga, pemerintah harus mengadakan konsultasi publik secara rutin dan melibatkan masyarakat dalam dialog kebijakan melalui forum-forum diskusi dan rapat terbuka. Keempat, mekanisme pengaduan yang efektif harus tersedia untuk masyarakat yang merasa dirugikan oleh kebijakan atau keputusan pengelolaan tanah. Dengan langkah-langkah ini, prinsip transparansi dan partisipasi publik dapat diintegrasikan secara efektif dalam pengelolaan tanah, memastikan bahwa semua kebijakan yang diambil adil dan inklusif.

Regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam saat ini belum berbasis nilai keadilan. Ketidakseimbangan akses terhadap tanah, isu penggusuran dan relokasi, serta kurangnya transparansi dan partisipasi publik adalah beberapa kelemahan utama yang perlu diatasi. Untuk mencapai keadilan yang lebih baik, diperlukan rekonstruksi regulasi yang lebih

inklusif, transparan, dan berorientasi pada kesejahteraan sosial dan ekonomi seluruh masyarakat di kawasan tersebut.

Salah satu masalah utama dalam pengelolaan hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam adalah ketidakstabilan regulasi yang sering berubah-ubah. Peraturan pelaksanaan (Peraturan Pemerintah) yang terus diperbarui dan diubah menciptakan kebingungan hukum bagi pemilik tanah, investor, dan pihak-pihak terkait lainnya. Ketidakstabilan ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum yang memadai, sehingga banyak pihak kesulitan untuk memahami dan mematuhi aturan yang berlaku. Misalnya, perubahan regulasi yang berkaitan dengan perpanjangan hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai sering kali membingungkan pemilik rumah hunian yang harus menyesuaikan diri dengan peraturan baru yang mungkin berbeda dengan aturan sebelumnya. Hal ini menciptakan ketidakpastian dan ketidaknyamanan bagi para pemangku kepentingan.

Ketidakstabilan regulasi dan kebingungan hukum juga berdampak negatif terhadap efektivitas pengelolaan tanah oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). BP Batam sebagai otoritas pengelola kawasan perdagangan bebas harus mengimplementasikan berbagai aturan yang berubah-ubah, yang sering kali tidak sinkron satu sama lain. Hal ini menghambat kemampuan BP Batam untuk menjalankan tugasnya dengan efektif dan efisien. Ketidakjelasan mengenai prosedur dan persyaratan hukum menyebabkan penundaan dalam proses perizinan dan perpanjangan hak atas tanah, serta meningkatkan potensi sengketa hukum. Selain itu, ketidakstabilan regulasi dapat mengurangi kepercayaan investor, yang

mungkin merasa ragu untuk berinvestasi di kawasan tersebut karena ketidakpastian hukum.

Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan konsistensi dan kepastian hukum dalam regulasi yang mengatur kewenangan BP Batam dalam mengelola hak atas tanah di Kota Batam. Pemerintah perlu mengembangkan kerangka regulasi yang stabil dan koheren, yang tidak sering berubah-ubah dan mudah dipahami oleh semua pihak. Salah satu cara untuk mencapai hal ini adalah dengan melakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga semua aturan terkait pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas saling mendukung dan tidak bertentangan. Selain itu, pemerintah juga harus menyediakan panduan dan sosialisasi yang jelas mengenai aturan yang berlaku, sehingga semua pemangku kepentingan dapat memahami dan mematuhi regulasi dengan baik. Dengan demikian, efektivitas pengelolaan tanah dapat ditingkatkan, dan kepastian hukum bagi pemilik tanah, investor, dan masyarakat dapat terjamin.

Ketidakstabilan regulasi dan kebingungan hukum yang mengatur kewenangan BP Batam dalam mengelola hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam mengakibatkan tidak efektifnya substansi hukum yang ada. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan konsistensi dan kepastian hukum, harmonisasi peraturan perundang-undangan, serta partisipasi publik dan transparansi dalam proses pembentukan regulasi. Dengan langkah-langka tersebut, diharapkan pengelolaan tanah di Batam dapat berjalan lebih efektif, adil, dan berkelanjutan, serta memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pemangku kepentingan.

Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam sangat diperlukan untuk mencapai nilai keadilan yang seimbang antara kepentingan ekonomi dan sosial. Untuk memastikan bahwa regulasi ini benar-benar berbasis nilai keadilan, analisis dilakukan berdasarkan teori keadilan Pancasila, teori sistem hukum dari Lawrence M. Friedman, dan teori hukum progresif dari Satjipto Rahardjo.

Teori keadilan Pancasila menekankan pada distribusi yang adil dari sumber daya untuk kesejahteraan seluruh rakyat. Dalam konteks ini, langkah pertama yang harus diambil adalah melakukan redistribusi tanah yang lebih adil di Kota Batam. Pemerintah harus memastikan bahwa tanah tidak hanya terkonsentrasi pada segelintir pihak yang memiliki kekuatan ekonomi, tetapi juga tersedia untuk masyarakat lokal yang membutuhkan tanah untuk hunian. Program redistribusi tanah harus diperkuat dengan kebijakan perumahan rakyat yang menyediakan lahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Selanjutnya, keadilan prosedural harus ditegakkan dalam setiap aspek pengelolaan tanah. Proses perizinan, perpanjangan hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai harus dilakukan secara transparan dan sederhana. Penggunaan teknologi digital untuk memfasilitasi proses ini dapat meningkatkan efisiensi dan mengurangi peluang korupsi. Partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan juga harus ditingkatkan untuk memastikan bahwa kebijakan yang diambil benar-benar mencerminkan kebutuhan dan aspirasi seluruh warga.

Menurut teori sistem hukum Friedman, hukum terdiri dari tiga elemen utama: struktur, substansi, dan budaya hukum. Dalam konteks rekonstruksi regulasi

hak atas tanah, struktur hukum yang konsisten sangat penting. Pemerintah harus menelaraskan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan tanah di Batam. Konsistensi ini akan mengurangi kebingungan hukum dan meningkatkan kepastian bagi pemilik tanah dan investor.

Substansi hukum harus mencerminkan nilai-nilai keadilan. Regulasi harus memastikan bahwa semua warga memiliki hak yang sama untuk mendapatkan akses terhadap tanah. Kebijakan yang diskriminatif harus dihapuskan dan digantikan dengan peraturan yang inklusif. Misalnya, aturan yang mempersulit masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperpanjang hak atas tanah harus direvisi agar lebih adil dan mudah diakses.

Teori Hukum Progresif dari Satjipto Rahardjo mengedepankan pendekatan hukum yang humanis dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Rekonstruksi regulasi harus berfokus pada kepentingan manusia dan kesejahteraan sosial. Langkah-langkah yang diambil harus fleksibel dan adaptif terhadap perubahan sosial dan ekonomi. Pemerintah harus siap untuk menyesuaikan kebijakan sesuai dengan perkembangan situasi di lapangan dan kebutuhan masyarakat.

Hukum progresif mendorong inovasi dan reformasi untuk mencapai keadilan yang lebih baik. Dalam konteks ini, pemerintah harus terus melakukan evaluasi dan pembaruan regulasi untuk memastikan bahwa aturan yang ada tidak hanya efektif tetapi juga adil. Reformasi hukum harus melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk masyarakat sipil, akademisi, dan praktisi hukum, untuk mendapatkan masukan yang komprehensif dan menciptakan regulasi yang lebih baik.

Untuk merekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam agar berbasis nilai keadilan, diperlukan langkah-langkah yang mencakup redistribusi tanah yang adil, keadilan prosedural, konsistensi struktur hukum, substansi hukum yang inklusif, serta pendekatan hukum yang humanis dan responsif. Dengan mengintegrasikan teori keadilan Pancasila, teori sistem hukum, dan teori hukum progresif, rekonstruksi regulasi dapat menciptakan lingkungan hukum yang lebih adil, transparan, dan inklusif, yang pada akhirnya akan meningkatkan kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat di Kota Batam.

Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam perlu dilakukan untuk mencapai keadilan yang seimbang antara kepentingan ekonomi dan sosial. Melakukan studi perbandingan dengan negara-negara yang memiliki kawasan perdagangan bebas seperti Singapura, China (Shanghai), dan UAE (Dubai dan Abu Dhabi) dapat memberikan perspektif dan praktik terbaik yang dapat diadaptasi.

Analisis ini akan membandingkan pendekatan yang diambil oleh ketiga negara tersebut untuk menyediakan landasan yang kuat bagi rekonstruksi regulasi di Batam. Singapura dikenal dengan kebijakan tanah yang sangat terstruktur dan transparan. Pemerintah Singapura, melalui Singapore Land Authority (SLA), memastikan bahwa semua proses terkait tanah, termasuk perizinan dan pembelian, dilakukan dengan transparan dan mudah diakses oleh publik. Hak atas tanah di Singapura sangat aman dengan sistem pendaftaran tanah yang efisien dan berbasis digital, yang memberikan kepastian hukum bagi semua pemilik tanah.

Batam dapat mengadopsi pendekatan Singapura dalam hal transparansi dan keamanan hukum. Implementasi sistem pendaftaran tanah berbasis digital dan prosedur yang sederhana dapat meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi kebingungan di kalangan pemilik rumah hunian. Selain itu, memperkuat lembaga pengelola tanah seperti BP Batam untuk memastikan proses yang efisien dan bebas korupsi dapat memberikan kepercayaan lebih kepada masyarakat dan investor.

China, khususnya di kawasan perdagangan bebasnya Shanghai, menerapkan kebijakan tanah yang mendukung integrasi antara kepentingan ekonomi dan sosial. Pemerintah China memberikan hak guna tanah yang jelas dan stabil kepada perusahaan dan individu, dengan peraturan yang mendukung kepastian investasi dan pengembangan perumahan. Pengembangan kawasan perdagangan bebas di Shanghai juga disertai dengan pembangunan infrastruktur sosial yang memadai seperti perumahan rakyat dan fasilitas umum.

Batam dapat mengadopsi pendekatan Shanghai dengan mengintegrasikan pengembangan ekonomi dengan pembangunan infrastruktur sosial. Program perumahan rakyat dan pembangunan fasilitas umum yang memadai dapat memastikan bahwa masyarakat lokal juga merasakan manfaat dari pengembangan ekonomi. Kebijakan hak guna tanah yang stabil dan jangka panjang dapat memberikan kepastian lebih bagi pemilik rumah hunian dan investor.

Dubai dan Abu Dhabi di UAE dikenal dengan kebijakan tanah yang fleksibel dan berbagai insentif untuk menarik investasi asing. Pemerintah UAE menyediakan hak milik penuh di zona-zona tertentu dan hak guna usaha yang panjang untuk mendukung pengembangan properti. Selain itu, adanya kebijakan

yang jelas dan insentif seperti pembebasan pajak dan kemudahan perizinan membuat kawasan perdagangan bebas di UAE sangat menarik bagi investor.

Batam dapat belajar dari UAE dengan menyediakan kebijakan tanah yang fleksibel dan berbagai insentif untuk menarik investasi. Hak milik penuh atau hak guna yang diperpanjang secara otomatis tanpa prosedur yang berbelit-belit dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi pemilik tanah. Selain itu, insentif seperti pembebasan pajak dan kemudahan perizinan dapat membuat Batam lebih kompetitif sebagai kawasan perdagangan bebas.

Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan dapat dilakukan dengan mempelajari praktik terbaik dari Singapura, China (Shanghai), dan UAE (Dubai dan Abu Dhabi). Transparansi dan keamanan hukum dari Singapura, integrasi ekonomi dan sosial dari Shanghai, serta fleksibilitas dan insentif dari UAE dapat menjadi landasan yang kuat untuk membentuk regulasi yang adil dan efektif di Batam. Dengan mengadopsi pendekatan-pendekatan ini, Batam dapat menciptakan lingkungan hukum yang lebih stabil, inklusif, dan kompetitif, mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan bagi seluruh masyarakat.

Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam harus sejalan dengan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini penting untuk memastikan bahwa kebijakan yang diambil mencerminkan prinsip-prinsip keadilan sosial, kedaulatan rakyat, dan kesejahteraan umum yang menjadi landasan utama dalam pembentukan hukum dan kebijakan di Indonesia.

4) Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia (Sila Kelima Pancasila)

Prinsip keadilan sosial menuntut distribusi sumber daya yang adil dan merata untuk seluruh rakyat. Rekonstruksi regulasi harus memastikan bahwa akses terhadap tanah tidak hanya diperuntukkan bagi investor besar tetapi juga masyarakat lokal yang membutuhkan tanah untuk hunian. Pemerintah dapat menerapkan kebijakan redistribusi tanah dan program perumahan rakyat yang menyediakan lahan dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, peraturan yang ada harus memastikan bahwa proses perpanjangan hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai dilakukan dengan adil, transparan, dan mudah diakses oleh semua pihak.

5) Penguasaan oleh Negara untuk Kemakmuran Rakyat (Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945)

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dalam konteks ini, rekonstruksi regulasi harus memastikan bahwa pengelolaan tanah di Batam benar-benar digunakan untuk kepentingan rakyat. Pemerintah harus menjamin bahwa setiap keputusan terkait alokasi dan penggunaan tanah memperhatikan kesejahteraan masyarakat lokal. Ini dapat diwujudkan dengan memastikan bahwa sebagian besar hasil dari pemanfaatan tanah di kawasan perdagangan bebas digunakan untuk pembangunan infrastruktur sosial seperti rumah sakit, sekolah, dan perumahan rakyat.

6) Kedaulatan Rakyat dan Partisipasi Publik (Sila Keempat Pancasila dan Pasal 28E Ayat (3) UUD 1945)

Partisipasi publik dalam pengambilan keputusan adalah esensi dari kedaulatan rakyat. Proses pembuatan kebijakan terkait pengelolaan tanah harus melibatkan masyarakat lokal dan pemangku kepentingan lainnya melalui konsultasi publik dan musyawarah. Pemerintah harus memastikan bahwa setiap kebijakan yang diambil didasarkan pada masukan dari masyarakat, sehingga mencerminkan aspirasi dan kebutuhan mereka. Partisipasi publik tidak hanya meningkatkan legitimasi kebijakan tetapi juga memastikan bahwa kebijakan tersebut lebih responsif terhadap kondisi di lapangan.

7) Keadilan Prosedural dan Transparansi (Pasal 27 Ayat (1) dan Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945)

Keadilan prosedural mengharuskan semua proses hukum dilakukan secara adil, transparan, dan bebas dari diskriminasi. Pemerintah harus menerapkan prosedur yang jelas dan transparan dalam pengelolaan hak atas tanah, termasuk dalam proses perizinan, pengalihan, dan perpanjangan hak guna. Penggunaan teknologi digital untuk memfasilitasi akses informasi dan layanan publik dapat meningkatkan transparansi dan mengurangi peluang terjadinya korupsi. Selain itu, mekanisme pengaduan yang efektif harus tersedia bagi masyarakat yang merasa dirugikan oleh kebijakan atau keputusan terkait pengelolaan tanah.

Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam harus berlandaskan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945. Prinsip keadilan sosial, penguasaan oleh negara untuk kemakmuran rakyat,

kedaulatan rakyat, dan keadilan prosedural harus diintegrasikan dalam setiap aspek regulasi. Dengan memastikan bahwa kebijakan yang diambil mencerminkan nilai-nilai ini, pemerintah dapat menciptakan regulasi yang adil, transparan, dan inklusif, yang mendukung pembangunan berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kota Batam.

Rekonstruksi regulasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas agar memenuhi nilai-nilai keadilan, transparan, dan memiliki kepastian hukum, sejalan dengan nilai-nilai yang dijunjung tinggi dalam masyarakat dan sistem hukum Indonesia.

Tabel. 5.1
REKONTRUKSI REGULASI HAK ATAS TANAH PEMILIK RUMAH
HUNIAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS KOTA BATAM
BERBASIS NILAI KEADILAN

Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas serta Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

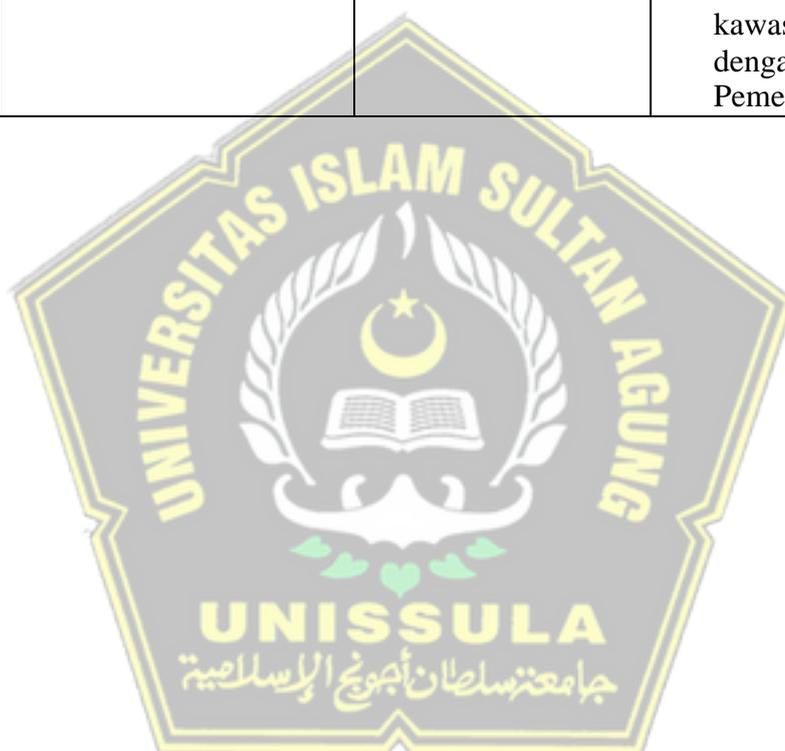
No	Sebelum di rekonstruksi	Kelemahan-Kelemahan	Setelah di Rekonstruksi
1.	Pasal 4 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan	Pasal tersebut menyamaratakan tanah yang diperuntukkan untuk kawasan rumah hunian dengan kawasan industri, sehingga tidak memberikan rasa keadilan bagi pemilik rumah hunian yang tidak dapat memiliki hak milik dan hanya diberikan hak guna bangunan yang harus diperpanjang setiap 30 tahun.	Pasal 4 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas: (1) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas merupakan wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang pembentukannya dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pengelolaan tanah di Kawasan Perdagangan Bebas

	<p>Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang) “Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas merupakan wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang pembentukannya dengan Peraturan Pemerintah.”</p>		<p>dan Pelabuhan Bebas harus dibedakan antara tanah yang diperuntukkan bagi kawasan rumah hunian dan kawasan industri.</p> <p>(3) Tanah yang diperuntukkan untuk kawasan rumah hunian dapat diberikan dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(4) Hak guna bangunan yang diberikan untuk tanah di kawasan rumah hunian harus dipermudah dalam proses perpanjangan dan pembaharuan, dengan mempertimbangkan kepentingan dan kesejahteraan pemilik rumah hunian.</p> <p>(5) Tanah yang diperuntukkan untuk kawasan industri dapat diberikan dalam bentuk hak guna bangunan atau hak pakai dengan memperhatikan ketentuan yang mendukung peningkatan perekonomian dan investasi.</p> <p>(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan tanah di</p>
--	---	--	--

			kawasan rumah hunian dan kawasan industri diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2.	<p>Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(2) Hak-hak yang ada diatas Hak Pengelolaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sampai masa</p>	<p>Pasal ini tidak hanya memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi pemilik rumah hunian di Batam tetapi juga memastikan bahwa pengelolaan tanah di kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam lebih adil dan berkeadilan.</p>	<p>Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam:</p> <p>(1) Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali tanah yang diperuntukkan untuk kawasan rumah hunian.</p> <p>(2) Tanah yang diperuntukkan untuk kawasan rumah hunian tidak dikelola oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tetapi dikembalikan ke Badan Pertanahan</p>

	<p>berlakunya berakhir.</p> <p>(3) Untuk perpanjangan/ pembaharuan hak setelah hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, akan diberikan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.”</p>		<p>Nasional untuk pengelolaan lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah lain di Indonesia.</p> <p>(3) Hak-hak yang ada di atas Hak Pengelolaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir.</p> <p>(4) Untuk perpanjangan/ pembaharuan hak setelah hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir, akan diberikan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.</p> <p>(5) Tanah yang diperuntukkan untuk kawasan rumah hunian dapat diberikan dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan syarat bahwa pemilik telah menetap di Batam untuk jangka waktu tertentu yang ditentukan oleh peraturan.</p> <p>(6) Pengelolaan tanah untuk kawasan industri tetap berada di bawah kewenangan Badan Pengusahaan Kawasan</p>
--	---	---	---

			<p>Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan tujuan untuk mendukung peningkatan perekonomian dan investasi di kawasan tersebut.</p> <p>(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan tanah di kawasan rumah hunian dan kawasan industri diatur dengan Peraturan Pemerintah.</p>
--	--	--	--



BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil pembahasan sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan, bahwa:

1. Regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam belum berbasis nilai keadilan karena adanya ketidakseimbangan akses terhadap tanah, ketidakpastian hukum, dan kurangnya perlindungan terhadap hak-hak pemilik rumah hunian. Regulasi yang ada lebih memprioritaskan kepentingan ekonomi dan investasi, mengakibatkan pengabaian terhadap kebutuhan sosial dan hak-hak dasar masyarakat lokal. Proses perpanjangan hak guna bangunan (HGB) yang rumit dan biaya tinggi, serta pengelolaan tanah yang terpusat pada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tanpa diferensiasi yang jelas antara kawasan industri dan hunian, menciptakan ketidakadilan struktural. Untuk mencapai keadilan yang seimbang, diperlukan rekonstruksi regulasi yang mengintegrasikan prinsip-prinsip keadilan Pancasila, konsistensi hukum, dan partisipasi publik, serta mengembalikan pengelolaan tanah hunian kepada Badan Pertanahan Nasional dengan opsi kepemilikan yang lebih fleksibel bagi masyarakat lokal.
2. Kelemahan regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam saat ini terletak pada substansi hukum yang

tidak adil, struktur hukum yang fragmentaris, dan budaya hukum yang tidak mendukung kepatuhan. Secara substansi, regulasi lebih memprioritaskan kepentingan industri dan investasi, mengabaikan hak-hak pemilik rumah hunian dengan hanya memberikan hak guna bangunan yang harus diperpanjang setiap 30 tahun, tanpa opsi kepemilikan yang lebih permanen. Struktur hukum yang ada juga tidak konsisten, dengan perubahan regulasi yang sering dan tumpang tindih, menciptakan kebingungan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Selain itu, budaya hukum yang berkembang di Batam menunjukkan rendahnya tingkat transparansi dan partisipasi publik dalam proses pengambilan keputusan, serta tingginya potensi korupsi dalam administrasi tanah. Kelemahan-kelemahan ini menyebabkan regulasi yang ada tidak dapat menjamin keadilan dan kesejahteraan bagi pemilik rumah hunian di Batam.

3. Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan dilakukan dengan merekonstruksi Pasal 4 Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007. Tujuan rekonstruksi ini adalah untuk membedakan pengelolaan tanah di kawasan rumah hunian dan kawasan industri, mengembalikan pengelolaan tanah rumah hunian kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempermudah pengurusan hak milik, serta memastikan bahwa tanah untuk hunian dapat diberikan dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai dengan prosedur yang lebih sederhana dan transparan. Rekonstruksi ini bertujuan untuk memberikan

kepastian hukum, memperkuat hak-hak pemilik rumah hunian, dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial, sehingga regulasi lebih mencerminkan nilai-nilai keadilan yang diamanatkan oleh Pancasila dan UUD 1945.

B. Saran

Sesuai dengan kesimpulan di atas, maka penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Disarankan Pemerintah dan DPR perlu segera melakukan reformasi menyeluruh terhadap regulasi hak atas tanah di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam untuk memastikan keadilan bagi pemilik rumah hunian. Reformasi ini harus mencakup penyusunan regulasi yang lebih berpihak pada masyarakat lokal dengan memperkenalkan kebijakan yang memungkinkan pemberian hak milik atas tanah hunian, selain hak guna bangunan. Selain itu, pemerintah harus memperbaiki proses perpanjangan hak guna bangunan agar lebih sederhana, transparan, dan terjangkau. Untuk mengatasi ketidakpastian hukum, perlu adanya harmonisasi peraturan yang konsisten dan stabil, serta penguatan peran Badan Pertanahan Nasional dalam pengelolaan tanah hunian. Partisipasi publik dan transparansi dalam proses pengambilan keputusan juga harus ditingkatkan untuk memastikan bahwa kebijakan yang diambil benar-benar mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat.
2. Disarankan Pemerintah dan DPR perlu segera melakukan evaluasi dan harmonisasi regulasi terkait pengelolaan tanah di Kawasan Perdagangan

Bebas Kota Batam. Langkah ini termasuk memperjelas substansi hukum dengan memberikan hak milik kepada pemilik rumah hunian, menyederhanakan struktur hukum untuk mengurangi tumpang tindih peraturan, serta meningkatkan transparansi dan partisipasi publik dalam proses pengambilan keputusan. Selain itu, penegakan hukum yang tegas dan penerapan mekanisme pengawasan yang efektif sangat penting untuk mencegah praktik korupsi dalam administrasi tanah, sehingga budaya hukum yang mendukung kepatuhan dan keadilan dapat tercipta.

3. Untuk memastikan rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di Kawasan Perdagangan Bebas Kota Batam berjalan efektif, pemerintah harus melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk masyarakat lokal, dalam proses perumusan kebijakan. Selain itu, perlu ada sosialisasi yang luas tentang perubahan regulasi agar masyarakat memahami hak dan kewajiban mereka. Pemerintah juga harus menyediakan layanan bantuan hukum untuk membantu pemilik rumah hunian dalam mengurus hak milik atau perpanjangan hak guna bangunan, serta memastikan bahwa proses administrasi dilakukan secara transparan dan efisien untuk mengurangi hambatan birokrasi dan meningkatkan rasa keadilan bagi seluruh masyarakat.

C. Implikasi Kajian Disertasi

Rekonstruksi regulasi hak atas tanah pemilik rumah hunian di kawasan perdagangan bebas Kota Batam berbasis nilai keadilan dapat memiliki implikasi signifikan dalam beberapa aspek:

1. Implikasi Hukum dan Kepastian Hak

Rekonstruksi regulasi hak atas tanah yang berbasis nilai keadilan akan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pemilik rumah hunian di Kota Batam. Dengan peraturan yang lebih jelas dan konsisten, pemilik rumah akan mendapatkan perlindungan hukum yang lebih baik dan hak milik yang lebih stabil. Hal ini akan mengurangi potensi sengketa tanah dan meningkatkan rasa aman bagi pemilik tanah, sehingga mereka lebih termotivasi untuk melakukan investasi jangka panjang dalam properti mereka. Kepastian hukum ini juga akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan pemerintah.

2. Implikasi Sosial dan Kesejahteraan Masyarakat

Implikasi sosial dari rekonstruksi regulasi ini adalah peningkatan kesejahteraan masyarakat lokal. Dengan adanya hak milik yang jelas dan perlindungan hak guna bangunan yang lebih baik, masyarakat lokal akan memiliki akses yang lebih adil terhadap tanah dan perumahan. Ini akan membantu mengurangi ketimpangan sosial dan ekonomi di kawasan perdagangan bebas. Program perumahan rakyat dan subsidi tanah yang diintegrasikan dalam regulasi baru akan memastikan bahwa semua lapisan masyarakat, termasuk yang berpenghasilan rendah, memiliki kesempatan yang sama untuk memiliki rumah yang layak. Peningkatan kesejahteraan ini akan berdampak positif pada stabilitas sosial dan harmoni di Kota Batam.

3. Implikasi Ekonomi dan Investasi

Dari perspektif ekonomi, rekonstruksi regulasi hak atas tanah akan menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif di Kota Batam. Dengan kepastian

hukum yang lebih baik dan regulasi yang lebih adil, investor akan merasa lebih yakin untuk menanamkan modal mereka di kawasan ini. Ini akan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, menciptakan lapangan kerja baru, dan meningkatkan pendapatan daerah. Selain itu, integrasi antara kepentingan ekonomi dan sosial dalam regulasi baru akan memastikan bahwa manfaat ekonomi dari kawasan perdagangan bebas juga dirasakan oleh masyarakat lokal, sehingga tercipta keseimbangan yang harmonis antara pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan sosial.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A. P. Parlindungan, 2000. Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997. Bandung: Mandar Maju,.
- Abdilla Fauzi Achmad, 2012. Tata Kelola Bernegara Dalam Perspektif Politik, Cetakan Kesatu, Jakarta: Golden Terayon Press.
- Abidin, Said Zainal, 2012. "Strategi Kebijakan dalam Pembangunan dan Ekonomi Politik", Jakarta: Suara Bebas.
- Achmad Ali, 2012. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Jakarta: Kencana Prenada Group,.
- Adrian Sutedi, 2007. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2014. Sertifikat Hak Atas Tanah, Cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amal, Bakhrul. 2017. Pengantar Hukum Tanah Nasional: Sejarah, Politik dan Perkembangannya. Yogyakarta: Thafa Media.
- Andi Hamzah, 2018. Kamus Hukum, Bandung: Citra Umbara,.
- Anonimus, 2016. Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi V, Jakarta: Balai Pustaka.
- Aristoteles, 2009. Teori Keadilan dalam Perspektif Hukum, Cet. Ke-5, Jakarta: Sinar Grafika,.
- Badan Pengusahaan Batam. 2014. Mengungkap Fakta Pembangunan Batam: Era B.J. Habibie. Batam: BP Batam.
- Bagong Suyanto dan Sutinah, 2015. Metode Penelitian Sosial. Berbagai Pendekatan Alternatif. Jakarta: Kencana,.
- Belinda K. P. Yuen, 1999, Land Use Planning in Singapore, Singapore: University Press.
- Boedi Harsono, 2007. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan,.
- , 2009. Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djambatan.
- Erlyn Indarti, 2014. Filsafat Ilmu, Suatu Kajian Paradigmatik, Materi Perkuliahan, Program Doktor Ilmu Hukum UNDIP.

- Erwiningsih Winahyu, 2009. Hak Menguasai Negara Atas Tanah, cet.1, Jakarta: Total Media.
- Esmi Warassih, 2006. Penelitian Socio Legal, Makalah Workshop Pemutakhiran Metodologi Hukum, Bandung,.
- , 2011. Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis, Cetakan Kedua, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Etzioni-Halevy, Eva. 2011. Birokrasi & Demokrasi: Sebuah Dilema Politik. Yogyakarta: Total Media.
- Frans Seda, 2003. Membangun Indonesia: Studi Kasus Batam, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan,.
- Giddens, Anthony. 2010. Teori Strukturasi: Dasar-dasar Pembentukan Struktur Sosial Masyarakat. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Halomoan Panjaitan, 2014. Kumpulan Skematis Peraturan Pertanahan & Hak Pengelolaan Di Pulau Batam, BP Batam, Batam: BP Batam,.
- Hari Sabarno, 2007. Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hasan Alwi, 2010. Kamus besar bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka,.
- Herman Hermit, 2009. Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Bandung: Maju Mundur.
- Herman Soesangobeng, 2012. Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan Dan Agraria, Yogyakarta: STPN Press,.
- Ho, Peter, 2005. Institutions in Transition: Land Ownership, Property Rights, and Social Conflict in China. Oxford University Press,.
- I Made Pasek Diantha, 2018. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum, Jakarta: Kencana,.
- Idham, 2019. Perda Tata Ruang Dalam Dimensi Pengelolaan Sumber Daya Agraria dan Sumber Daya Alam, Bandung: Alumni.
- , 2020. Kontruksi Politik Hukum Hak Atas Tanah Untuk Melaksanakan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam, Bandung: Alumni.

- Irma Devita Purnamasari, 2010. Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan, Padang: Kaifa.
- Jayadi Setiabudi, 2012. Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya, Jakarta: Suka Buku,.
- Komari, Cak Ta'in. 2017. Provinsi Khusus Bareleng: Solusi Permanen Masalah Batam. Batam: Kelompok Diskusi.
- Koswara, E, 2008. "Otonomi Daerah yang Berorientasi Kepada Kepentingan Rakyat". Jakarta: Balai Pustaka.
- Lawrence M. Friedman, 2007. Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, "The Legal System: A Sosial Science Perspective", Bandung: Nusa Media,.
- Lexi J. Moleong, 2007. Metode Penelitian Kualitatif, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mahasari, Jamaluddin, 2008. Pertanahan dalam Hukum Islam, Yogyakarta: Gama Media.
- Mahmud Kusuma, 2009. Menyelami Semangat Hukum Progresif, Terapi Paradigma Bagi Lemahnya Hukum Indonesia, Yogyakarta: Antony Lib.
- Maria, Sumardjono, 2008. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Jakarta: Kompas.
- Mudakir Iskandar, 2014. Hak Guna Usaha & Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan, Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia.
- Munir Fuady, 2017. Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum, Jakarta: Kencana,.
- Oktahade, Satria. 2018. "Dinamika Kekuasaan Di Kawasan Free Trade Zone (FTZ) Batam: Keterlibatan Aktor Politik Dalam Konflik Kewenangan Antara BP Batam Dengan Pemko Batam". Padang: Skripsi Jurusan Ilmu Politik FISIP Universitas Andalas.
- Oloan Sitorus dan Darwinsyah Minin, 2010. Membangun Teori Hukum Indonesia, Medan: Virgo.
- Otje Salman dan anton F Susanto, 2014. Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali, Jakarta: Refika Aditama Press.
- Panjaitan, Halomoan. 2014. Kumpulan Skematis Peraturan Pertanahan & Hak Pengelolaan Di Pulau Batam. Batam: BP Batam.

- Roeroe, Fredy. Et al. 2003. Batam, Komitmen Setengah Hati. Bekasi: Aksara Karunia.
- Santoso Urip, 2010. Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet.1, Jakarta: Kencana.
- Satjipto Rahardjo, 2006. Membedah Hukum Progresif, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- , 2006. Hukum Progresif Sebagai Dasar Pembangunan Ilmu Hukum Indonesia, Menggagas Hukum Progresif Indonesia, Semarang: Pustaka Pelajar.
- , 2012. Pancasila: Nilai-nilai untuk Keadilan Sosial, Jakarta: LaksBang PRESSindo,.
- , 2016. Ilmu Hukum, Bandung: Alumi,.
- Seda, Frans. 2003. Membangun Indonesia: Studi Kasus Batam. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Soelarman Brotosoelarno, 2007. Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah, Deputi Menteri Negara Agraria Kepala BPN, Makalah Seminar, Yogyakarta,.
- Soepomo, 2017. Pancasila dan Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press,.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013. Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Radja Grafindo Persada,.
- Sudargo Gautama, 2009. Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Rafika Aditama.
- Sudikno Mertokusumo, 2011. Perundang-Undangan Agraria Indonesia, Yogyakarta: Liberty.
- Sudjito, 2012. Hukum Dalam Pelangi Kehidupan, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Suhariningsih, 2009. Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher,.
- Sulistyo-Basuki, 2010. Metode Penelitian, Jakarta: Penaku,.
- Supriadi, 2007. Hukum Agraria, Jakarta: Sinar Grafika,.

Urip Santoso, 2007. Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana Purnada Media Group.

-----, 2012. Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Sinar Grafika.

Widjaja, H.A.W. 2014. Otonomi Daerah Dan Daerah Otonom. Jakarta: Rajawali Press.

Wira Franciska, 2016. Kepastian Hukum Pemegang HGB Di Atas HPL Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan, Jakarta: Alfabeta.

Yeh, Anthony G. O., and Jiang Xu. 2010. China's Pan-Pearl River Delta: Regional Cooperation and Development. Hong Kong: University Press, 2010.

Yudi Latif, 2013. Pancasila dan Keadilan Sosial: Sebuah Telaah Filosofis, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia,.

Zainuddin Ali, 2014. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika,.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, Dan Kota Batam.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal, Artikel, Makalah

- Al-Fahim, Mohammed. 1998. *From Rags to Riches: A Story of Abu Dhabi*. London: Center of Arab Studies. Bagaeen, Samer. "Brand Dubai: The Instant City; or the Instantly Recognizable City." *International Planning Studies*, vol. 12, no. 2, 2007, pp. 173-197.
- Ari Pratama, 2016. "Pemberian Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Di Kota Batam". Padang: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- Chua, Beng-Huat. "Singapore as Model: Planning Innovations, Knowledge Experts." *The Journal of Architecture*, vol. 18, no. 2, 2013, pp. 169-195.
- Davidson, Christopher M. 2005. *The United Arab Emirates: A Study in Survival*. Lynne Rienner Publishers,. El Amrousi, Mohamed, and Djamel Boussaa. "Urban Development and Planning in the United Arab Emirates." *Journal of Urban Planning and Development*, vol. 136, no. 1, 2010, pp. 1-10.
- Kanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Kepulauan Riau. (2014). *Kajian Kelembagaan dan Tata Kelola Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas Batam*. 1-79.
- Lim, William S. W. "Globalization and the Changing Urban Land Use Policy in Singapore." *Urban Studies*, vol. 34, no. 3, 1997, pp. 406-427.
- Muhammad Sapta Murti, 2014. *Urgensi Otonomi Khusus Batam Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Masyarakat Ekonomi Asean 2015*. Bandung: Jurnal RechtsVinding, Vol. 3 No. 2.
- Pratiwi, Endang. Theo Negoro dan Hassanain Haykal. 2022. *Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?*, Bandung. Jurnal Konstitusi Vol. 19 No. 2.
- Rahmi, Elita. 2010. *Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Indonesia*. Jambi: Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10 No. 3.
- Rutledge, Emilie. "The Impact of Globalization on the United Arab Emirates (UAE) Economy: A Cointegration Analysis." *Perspectives on Global Development and Technology*, vol. 7, no. 2, 2008, pp. 87-102.
- Sinjar, Muhammad Arafah, 2010. *Kajian Terhadap Undang-Undang Agraria (UUPA) Dalam Perspektif Hukum Islam*, Jakarta: Sekolah Pascasarjana UIN Syarif Hidayatullah.

- Soerya Respationo, 2005. Peralihan status Otorita Batam ke Otonomi Daerah dan Implikasinya terhadap Penyelenggaraan Pemerintahan di Kota Batam, Disertasi Program Pasca Sarjana, Makasar: Universitas Hasanuddin.
- Tan Sook Yee, 2019. Property Law in Singapore, Edisi Ketiga, Singspore: LexisNexis. Ibid., Phang, Sock-Yong. "The Singapore Model of Housing and the Welfare State." *Housing Finance International*, vol. 25, no. 4, 2011, pp. 6-14.
- Tang, Wing-Shing. "Land Use Rights Reforms and Their Impact on the Urban Landscape in China." *Urban Studies*, vol. 36, no. 7, 1999, pp. 1255-1277.
- Wang, Youqin. "The Transformation of Urban Housing in China, 1979-2000: A Historical Review." *Urban Studies*, vol. 40, no. 2, 2003, pp. 237-260.
- Zhang, Li, and Ying Wang. "The Development and Challenges of Free Trade Zones in China: The Case of Shanghai." *Asian Survey*, vol. 56, no. 5, 2016, pp. 915-938.

D. Internet

- http://forumpenilaianpublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html, diakses pada tanggal 26 Mei 2024 Pukul 20.00 wib.
- <https://ugm.ac.id/id/berita/menilik-konflik-rempang-dan-pengakuan-pemerintah-atas-hak-hak-masyarakat-adat/> diakses pada tanggal 20 Mei 2024 pukul 20.00 wib
- Jawade Hafidzh, Reformasi Kebijakan Hukum Birokrasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah dalam Mencegah Terjadinya Tindak Pidana Korupsi di Indonesia, Disertasi, Semarang, 2014, hal. 17. <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/38405/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 29 Maret 2024 Jam 21.30 wib.
- Kunrandt, K. (2001). Strategi Pembangunan Wilayah Batam Melalui Pembangunan Sektor Agribisnis Menuju Era Otonomi Daerah [Institut Pertanian Bogor]. <http://repository.sb.ipb.ac.id/id/eprint/532>.

