STATUS TANAH MASYARAKAT KAMPUNG TUA KOTA BATAM PASCA LAHIRNYA HUKUM AGRARIA

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Program Magister (S-2) Magister Kenotariatan

Disusun Oleh:

NAMA : GINA AURELIA

NIM : 21302300053

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM STUDI MAGISTER (S2)

KENOTARIATANFAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

STATUS TANAH MASYARAKAT KAMPUNG TUA KOTA BATAM PASCA LAHIRNYA HUKUM AGRARIA

TESIS

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis

Program Studi Kenotariatan

Oleh:

Disusun Oleh:

NAMA : GINA AURELIA

NIM : 21302300053

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

STATUS TANAH MASYARAKAT KAMPUNG TUA KOTA BATAM PASCA LAHIRNYA HUKUM AGRARIA

TESIS

Oleh:

Disusun Oleh:

NAMA : GINA AURELIA

NIM : 21302300053

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui Oleh :
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Nanang Sri Darmadi,S.H.,M.H
NIDN : 0424096404

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

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

ST ATUS TANAH MASYARAKAT KAMPUNG TUA KOTA BATAM PASCA LAHIRNYA HUKUM AGRARIA

TESIS

Oleh :

NAMA	**: GINA AURELIA**
NIM	**: 21302300053**
Program Studi	**: Magister Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 28 Mei 2025

Dan dinyatakan: LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

Anggota,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN : 0615087903

Anggota,

Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn
NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr.H. Jawade Hafidz,S.H.M.H.
NIDN : 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Gina Aurelia
Nim	: 21302300053
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Fakultas/Program	: Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Status Tanah Masyarakat Kampung Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Hukum Agraria" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara- cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri- ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 Mei 2025

Yang Menyatakan

Gina Aurelia
2856201990

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Gina Aurelia
Nim	: 21302300053
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Fakultas/Program	: Hukum/Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas-Akhir/Skripsi~~/Tesis/~~Disertasi~~ dengan judul:

"Status Tanah Masyarakat Kampung Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Hukum Agraria"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 Mei 2025

Yang Menyatakan

Gina Aurelia

2856201990

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

"Selalu Menggunakan ilmu padi, tetap rendah hati meskipun telah mencapai keberhasilan atau memiliki banyak ilmu

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman- teman yang telah mendukung dan memberi semangat
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul "Status Tanah Masyarakat Kampung Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Hukum Agraria"Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Orang Tuaku tercinta Bapak Askiwarman dan Ibu Denny Kartika yang selalu mencurahkan kasih sayang, mendoakan tanpa diminta, membesarkan saya dan selalu mendukung saya dalam keadaan apapun sehingga bisa menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
7. Adik saya Anugrah Fauzan yang selalu mendoakan dan memberi motivasi untuk saya menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
8. Paman saya Dr. Dian Arianto, S.H.,S.E.,M.Kn yang selalu mendukung saya dalam keadaan apapun sehingga bisa menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
9. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

ABSTRAK

Batam merupakan kota industri dan perdagangan yang telah jauh berkembang dibandingkan daerah-daerah sekitarnya di Kepulauan Riau. Melalui bentuk pengelolaan daerah Otorita. Tanah yang dikembangkan untuk industri dan perdagangan merupakan Tanah Negara yang dikuasai dan dikelola oleh Badan Pengelola Kawasan / Badan Otorita Batam (BP Batam). Pendaftaran tanah di Batam baru dimulai tahun 1990-an. Sertipikasi tanah di area otorita dimulai dengan lahirnya Hak Pengelolaan (HPL) yang dipegang oleh BP Batam. Pengesampingan keberadaan perkampungan tua dalam pembentukan Otorita Batam, tampak pada pemberian HPL kepada Otorita Batam oleh Pemerintah yang dituangkan dalam Kepmendagri No.43 Tahun 1977. Pemberian HPL kepada Otorita Batam dalam Kepmendagri ini dimungkinkan dilakukan di atas lokasi yang belum *clear and clean*, jika ada tanah-tanah masyarakat yang masih dikuasai/digarap atau dimiliki dengan hak tertentu di atas bentang lahan yang sudah di-SK HPL-kan, hanya diberi pilihan untuk menerima ganti kerugian. Bagi yang tidak mau menerima ganti kerugian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum mengenai status kepemilikan tanah atas kampung tua Kota Batam menurut Hukum Agraria. Dan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah pada masyarakat Perkampungan Tua Kota Batam Pasca Hukum Agraria.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan. Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengelolahan data.

Hasil penelitian ini adalah Menurut Pasal 3 UUPA mempunyai pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan yang masih ada, artinya apabila dalam kenyataanya tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat hukum adat masing-masing. Kampung tua, atau masyarakat hukum adat, memiliki tempat khusus dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). UUPA mengakui keberadaan masyarakat hukum adat dan hak ulayat mereka, sepanjang masih ada dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Status keberadaan Kampung Tua diakui oleh Pemkot Kota Batam dan BP batam. Hal ini selaras dengan dikeluarkannya Sertifikat Tanah oleh BPN Kota Batam atas persetujuan BP dan Perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah di Perkampungan Tua Kota Batam pasca lahirnya Hukum Agraria (UUPA) diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan kebijakan lokal seperti Keputusan Walikota Batam. UUPA mengakui hak adat, termasuk hak ulayat, selama masih ada dan berfungsi.

Kata Kunci : Tanah, Kampung Tua, Kota Batam, Hukum Agraria.

ABSTRACT

Batam is an industrial and trade city that has developed much more than the surrounding areas in the Riau Islands. Through the form of regional management of the Authority. Land developed for industry and trade is State Land controlled and managed by the Batam Area Management Agency / Batam Authority Agency (BP Batam). Land registration in Batam only started in the 1990s. Land certification in the authority area began with the birth of the Management Rights (HPL) held by BP Batam. The exclusion of the existence of old villages in the formation of the Batam Authority, is evident in the granting of HPL to the Batam Authority by the Government as stated in the Decree of the Minister of Home Affairs No. 43 of 1977. The granting of HPL to the Batam Authority in this Decree is possible on locations that are not yet clear and clean, if there is community land that is still controlled/cultivated or owned with certain rights on the land area that has been issued with the HPL Decree, only the option of receiving compensation is given. For those who do not want to receive compensation. This study aims to analyze the legal review of the land ownership status of the old village of Batam City according to Agrarian Law. And to analyze the legal protection of land ownership rights in the Old Village community of Batam City after the Agrarian Law.

The research method used is normative legal research, the approach method used in this study is the case study approach and the legislative approach. Data analysis is an activity in research in the form of conducting a study of the results of data processing.

The results of this study are According to Article 3 of the UUPA, there is a statement of recognition regarding the existence of customary rights of customary law communities as long as according to reality they still exist, meaning that if in reality they do not exist, then the customary rights will not be revived, and no new customary rights will be created. Customary rights are allowed to continue to be regulated by the respective customary law communities. Old villages, or customary law communities, have a special place in the UUPA (Basic Agrarian Law). The UUPA recognizes the existence of customary law communities and their customary rights, as long as they still exist and do not conflict with national interests. The status of the existence of the Old Village is recognized by the Batam City Government and BP Batam. This is in line with the issuance of Land Certificates by the BPN of Batam City with the approval of BP and Legal protection of land ownership rights in the Old Village of Batam City after the birth of the Agrarian Law (UUPA) is regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) and local policies such as the Decree of the Mayor of Batam. UUPA recognizes customary rights, including customary rights, as long as they still exist and function.

Keywords: Land, Old Village, Batam City, Agrarian Law

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS ..... **iv**
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH ..... **v**
MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
ABSTRAK ..... **ix**
ABSTRACT ..... **x**
DAFTAR ISI ..... **xi**
BAB I PENDAHULUAN **2**
A. Latar Belakang Masalah 2
B. Perumusan Masalah 13
C. Tujuan Penelitian 13
D. Manfaat Penelitian 14
1. Manfaat Teoritis 14
2. Manfaat Praktis 14
E. Kerangka Konseptual 14
1. Status Tanah 14
2. Kampung Tua 15
3. Kota Batam 16
4. Pasca 16
5. Hukum Agraria 16
F. Kerangka Teori 17
1. Teori Negara Hukum 17
2. Teori Hukum Paramida/*Stufenbau* 18
G. Metode Penelitian 19
1. Jenis Penelitian 19
2. Metode Pendekatan 19
3. Jenis dan Sumber Data 20

4. Metode Pengumpulan Data 23
5. Metode Analisis Data 23
H. Sistematika Penulisan 24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 26
A. Tinjauan Tentang Status Kepemilikan Tanah 26
1. Pengertian Tanah 26
2. Hak Pengelolaan 29
3. Penguasaan Hak Atas Tanah 34
4. Hak Atas Kepemilikan Tanah 38
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Adat/Ulayat 55
1. Pengertian Tanah Ulayat 55
2. Tanah Ulayat Menurut Hukum Agraria 58
C. Tinjauan Umum Tentang Kampung Tua Kota Batam 63
D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria. 66
1. Pengertian Hukum Agraria 66
2. Wilayah Hukum Agraria 69
3. Asas-asas Hukum Agraria 71
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN 80
A. Tinjauan Hukum Mengenai Status Kepemilikan Tanah Atas Kampung Tua Kota Batam Menurut Hukum Agraria. 80
B. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Penguasaan Tanah Pada Masyarakat Perkampungan Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Hukum Agraria. 97
BAB IV PENUTUP 108
A. Kesimpulan 108
B. Saran 111
DAFTAR PUSTAKA .....

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Pokok-Pokok Agraria dijabarkan sebagai bagian atas permukaan bumi. Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia sebagaimana diutarakan oleh Van Dijk, "Tanahlah yang merupakan modal yang terutama, dan untuk bagian terbesar dari Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu-satunya". Paradigma ini yang kemudian menjadi dasar lahirnya Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Negara memiliki hak untuk menguasai sumber daya termasuk didalamnya tanah untuk kemakmuran rakyat, berkenaan dengan tanah konsep hak menguasai ini salah satunya diejawantahkan dalam konsep Hak Pengelolaan Lahan.

Hukum adat di Indonesia memiliki sifat dan corak khas yang berbeda dari hukum-hukum lainnya. Hukum adat bersifat *pragmatismerealisme* yang artinya hukum adat mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang bersifat fungsional religius sehingga hukum adat memenuhi suatu fungsi sosial/ keadilan sosial.[1] Sejak era reformasi, kesadaran akan fungsi tanah berkaitan erat dengan hak asasi manusia semakin meningkat diawali dengan terbitnya

[1]A. Suriyaman Masturi Pide, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 11

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Mempertahankan dan meningkatkan taraf kehidupan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 9 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia tersebut, memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa ”milik”, yang dapat dipunyai bagi diri sendiri maupun secara bersama-sama.[2] *International Convention on Economic, Social, and Cultural Rights* yang disetujui oleh negara-negara di dunia, dan dirativikasi oleh Indonesia yang kemudian diundangkan ke dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Convention on Economic, Social, and Cultural Rights* menyebutkan bahwa, keterkaitan manusia dengan tanah disadari tidak hanya menyangkut hak ekonomi semata, namun menyangkut dimensi sosial dan budaya, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Convention on Economic, Social, and Cultural Rights*, bahwa hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak bagi diri sendiri dan keluarganya, termasuk hak untuk memperoleh pangan, sandang, dan perumahan, serta perbaikan kondisi hidup secara terus menerus. Dalam perkembangannya kemudian, pemerintah kembali memperkuat status Pulau Batam sebagai daerah industri dengan menetapkannya sebagai wilayah usaha *Bonded Warehouse.*[3]

Batam merupakan kota industri dan perdagangan yang telah jauh berkembang dibandingkan daerah-daerah sekitarnya di Kepulauan Riau. Melalui

[2] Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Cetakan kedua*, Buku Kompas, Jakarta, hal.3.

[3] *Ibid*, hal 134.

bentuk pengelolaan daerah Otorita, Batam telah menjelma sebagai kota yang maju dan modern. Suatu kondisi yang sangat berbeda ketika pulau itu baru dikembangkan awal 1970-an. Tanah yang dikembangkan untuk industri dan perdagangan merupakan Tanah Negara yang dikuasai dan dikelola oleh Badan Pengelola Kawasan / Badan Otorita Batam (BP Batam). Pendaftaran tanah di Batam baru dimulai tahun 1990-an. Sertipikasi tanah di area otorita dimulai dengan lahirnya Hak Pengelolaan (HPL) yang dipegang oleh BP Batam.

Mulanya Pulau Batam berupa hutan belantara dengan topografi yang bergelombang dan berbukit-bukit. Seiring dengan waktu dan dinamika politik kekuasaan, penguasaan tanah di Pulau Batam juga mengalami perkembangan. Penduduk permulaan Pulau Batam berada di daerah pantai. Tanah-tanah di tepian pantai dikuasai oleh para nelayan yang berdatangan dari berbagai daerah Nusantara. Berbagai suku bangsa bahari, terutama Bugis, kemudian Riau Daratan, Batak, Flores, Padang, dan Jawa, berdatangan dan mukim di daerah itu, sehingga terbentuk perkampungan-perkampungan tepi pantai yang tersebar secara sporadik sekeliling pulau. Ukuran wilayah dan perkembangan kampung-kampung itu dari waktu ke waktu bervariasi. Berikut ini gambar sebaran Kampung Tua di Batam.

Relokasi warga menjadi hal yang biasa terjadi. Pendaftaran tanah pun berkembang akibat relokasi itu, yang sebelumnya untuk kepentingan pengembangan kawasan industri dan perdagangan, sertipikasi tanah juga dilakukan di perkampungan baru hasil relokasi Kampung Tua. Dalam sertipikasi itu, berkas permohonan warga Kampung Tua perlu dilengkapi dengan rekomendasi Badan Pengusahaan Batam sebagai dasar permohonan pendaftaran

tanah. Pada waktu itu pengukuran tanah di Kampung Tua dilakukan oleh Tentara untuk kepentingan Otorita. Ternyata pekerjaan pengadaan tanah itu hingga kini masih menyisakan trauma di tengah-tengah masyarakat akibat pemaksaan-pemaksaan dan ganti rugi yang tidak layak.

Zaman berganti, di awal era Reformasi bentuk daerah administrasi Batam berubah menjadi kota. Menurut kebijakan Pemerintah Kota Batam melalui Surat Keputusan Walikota Batam Nomor SKPT.105/HK/2004 (SK Wako 105/2004), Perkampungan Tua perlu dilestarikan di tengah arus industrialisasi dan perdagangan. Ketiga puluh tiga titik Kampung Tua yang perlu dilestarikan di mainland mempunyai luas total lebih kurang 1.200 Ha, atau 3% dari luas Pulau Batam. Negosiasi Pemko dengan BP Batam hingga tahun 2015 baru menghasilkan legalitas Kampung Tua sebanyak 7 titik. Sebanyak 26 kampung belum beroleh kata sepakat dengan Badan Pengusahaan Batam, dengan alasan yang dikemukakan oleh Badan Pengusahaan Batam bahwa luasan area Kampung Tua yang tertera di SK Wako 105/2004 perlu diteliti dengan seksama.[4]

Di tengah pembangunan yang pesat, telah melahirkan kesenjangan antara kawasan yang dibangun oleh Badan Pengusahaan Batam dan kawasan permukiman yang telah ada sebelum era Otorita. Kawasan Perkampungan Tua rupa-rupanya telah ditinggalkan oleh Otorita (Badan Pengusahaan Batam) dan tidak terurus, baik secara fisik maupun kultur budayanya, sehingga masyarakat tradisional Kampung Tua merasa dikesampingkan dalam pembangunan Batam. ‘Marginalisasi’ itu tampak ke permukaan seiring berakhirnya masa pemerintahan

[4] *https://bpbatam.go.id/profil/latarbelakang/#:~:text=Konsep%20Pengembangan%20*%20B.J.%20Habibie%20mengusulkan,Tahun%201984%20tentang%20hubungan%20kerja* , diakses tanggal 01 Januari 2025, pukul 13.00 WIB

yang lampau. Di era Reformasi sekarang, mengemuka kesewenangan dalam memperoleh lahan ketika industrialisasi masih saja menggusur areal Kampung Tua. Pada saat ini pun batas-batas lahan Kampung Tua tidak dapat didefinisikan dengan baik karena perkembangan kawasan. Ketika terjadi perluasan areal kawasan industri dan perdagangan bersentuhan dengan beberapa Kampung Tua, maka friksi dengan masyarakat pun acapkali terjadi. Kekerasan demi kekerasan dan unjuk rasa yang tidak berkesudahan dinilai mengakibatkan kurang kondusifnya iklim investasi di Batam.[5]

Sejak dikeluarkannya Undang–Undang Nomor 59 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kota Batam yang dilandasi dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, maka selanjutnya Otorita Batam dalam mengembangkan kawasan Pulau Batam harus bekerja sama dengan Pemerintah Kota Batam. Untuk mempermudah pengembangan Pulau Batam yang dicanangkan sebagai penggerak ekonomi nasional, dalam Kepres No. 41 Tahun 1973 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam (Kepmendagri No.43 Tahun 1977) dinyatakan bahwa, seluruh area tanah di Pulau Batam dan pulau-pulau lain sekitarnya diberikan HPL (Hak Pengelolaan Lahan) kepada Otorita Batam. Menurut Peraturan Daerah Kota Batam No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014 yang mencantumkan tentang pengertian kampung tua. Definisi perkampungan tua adalah “kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal

[5] *Ibid*

penduduk asli Kota Batam saat Batam mulai dibangun, yang mengandung nilai sejarah, budaya tempatan, dan atau agama yang dijaga dan dilestarikan keberadaannya. Secara historis, sebelum dilakukannya pengembangan Pulau Batam sebagai penopang perekonomian negara, sebenarnya sudah terdapat perkampungan yang sudah ada, yang disebut dengan Kampung Tua. Perkampungan tersebut masih eksis hingga saat ini, yang umumnya memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan surat-surat lama, tapak perkampungan.[6]

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat", yang menunjukkan bahwa penggunaan bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Menurut John Salindeo, "Kepentingan Umum adalah termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asasasas pembangunan nasional dengan menginsahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara." dapat disimpulkan bahwa penguasaan tanah oleh negara didasarkan pada keinginan untuk mencapai sebesar mungkin kemakmuran rakyat.

Hak penguasaan atas tanah, pemegang hak memiliki kewenangan, kewajiban, dan atau larangan untuk melakukan apa pun mengenai tanah yang dihaki. Apa yang boleh, wajib, atau dilarang dilakukan adalah isi hak penguasaan, yang berfungsi sebagai kriteria atau tolok ukur yang membedakan hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Hak milik negara atas tanah merupakan

[6] Elita Rahmi, 2010, Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol.10 No.3, hal 6

salah satu hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak menguasai negara atas tanah ini sebagai kewenangan negara untuk:

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

Menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat dapat diberi hak untuk menguasai tanah negara sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan bahwa bersumber dari hak penguasaan Negara atas tanah, ditentukan berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik individu maupun kelompok, serta badan hukum. Hak atas tanah adalah hak yang memberi pemegang hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Pergunakan berarti mempergunakan tanah untuk membangun bangunan, sedangkan mengambil manfaat berarti mempergunakan tanah untuk tujuan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Dengan mengingat sistem Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menetapkan jenis hak atas tanah sebagai

terbuka, ada kemungkinan bahwa jenis hak atas tanah tambahan dapat ditambahkan dengan undang-undang.

Sejak awal diundangkan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bertujuan untuk:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pelaksanaan wewenang Hak Menguasai Negara diatur dalam Pasal 2 ayat (4) *jo* Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yakni dapat dilaksanakan secara dekonsentrasi, *medebwind*, dan desentralisasi. Kewenangan pemerintah yang dilaksanakan secara sentralisasi oleh pemerintah pusat adalah hal-hal yang berhubungan dengan rencana umum (*national planning*), seperti pengaturan dan penetapan hukum tanah nasional yang meliputi perencanaan dan peruntukan tanah, penguasaan dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah serta pendaftaran tanah. Pelimpahan kewenangan dilakukan melalui dekonsentrasi kepada pejabat-pejabat Pemerintah Pusat yang berada di daerah, ataupun kepada Pemerintah Daerah dalam rangka *medebwind*. Sedangkan desentralisasi dilakukan melalui

pembentukan perundang-undangan yang secara jelas mengatur pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Dalam perkembangannya, berpijak pada ketentuan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa :

> "Hak menguasai negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah"

Kemudian diuraikan dalam Penjelasan Umum II (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

> "Di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau Badan Hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing."

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sesungguhnya sebagian besar masyarakat Indonesia telah menguasai bidang-bidang tanah tertentu, baik hanya terbatas pada penguasaan faktual semata, maupun penguasaan yuridis berdasarkan sistem hukum yang diberlakukan oleh lembaga penguasa saat itu. Sebagai upaya penghapusan dualisme hukum di bidang pertanahan, maka Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa hak-hak yang lama tersebut harus dikonversi berdasarkan hak-hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.[7]

Untuk mempermudah pengembangan Pulau Batam yang dicanangkan sebagai penggerak ekonomi nasional, dalam Keppres No. 41 Tahun 1973 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam (Kepmendagri No.43 Tahun 1977) dinyatakan bahwa, seluruh areal tanah di Pulau Batam dan pulau-pulau lain sekitarnya diberikan HPL kepada Otorita Batam. Pasal 6 ayat (2) Keppres No. 41 Tahun 1973 menyatakan bahwa, seluruh area tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan Lahan kepada Ketua Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Kemudian dalam Kepmendagri No.43 Tahun 1977 juga disebutkan bahwa yang dimaksud sebagai areal Pulau Batam dalam hal ini meliputi pula areal tanah di gugusan Pulau-pulau Janda Barias, Tanjung Sau dan Nginang dan Pulau Kasom Kabupaten Kepulauan Riau Provinsi Kepulauan Riau.[8]

Pengesampingan keberadaan perkampungan tua dalam pembentukan Otorita Batam, tampak pada pemberian Hak Pengelolaan Lahan kepada Otorita Batam oleh Pemerintah yang dituangkan dalam Kepmendagri No.43 Tahun 1977. Pemberian Hak Pengelolaan Lahan kepada Otorita Batam dalam Kepmendagri ini

[7] Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal.65

[8] Endriatmo Soetarto, 2001, *Seputar Hak Pengelolaan*, STPN PRESS, Yogyakarta, hal. 97.

dimungkinkan dilakukan di atas lokasi yang belum *clear and clean*, jika ada tanah-tanah masyarakat yang masih dikuasai/digarap atau dimiliki dengan hak tertentu di atas bentang lahan yang sudah di-Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan-kan, hanya diberi pilihan untuk menerima ganti kerugian. Bagi yang tidak mau menerima ganti kerugian, lalu berusaha mengajukan permohonan hak atas tanah ke otoritas pertanahan, ternyata ditolak. Berdasarkan hal tersebut di atas tampak bahwa, pemberian kewenangan Hak Pengelolaan Lahandari Pemerintah kepada Otorita Batam yang dituangkan dalam Kepmendagri ini telah melebihi kewenangan Hak Menguasai Negara, padahal Hak Pengelolaan Lahan merupakan "gempilan" atau "bagian" dari Hak Menguasai Negara.

Berdasarkan Keppres No. 41 Tahun 1973 *jo* Kepmendagri No. 43 Tahun 1977, dinyatakan bahwa seluruh areal tanah di Pulau Batam dan pulau-pulau lain sekitarnya telah lebih dahulu diberikan Hak Pengelolaan Lahan kepada Otorita Batam, kemudian diikuti dengan pengalihan aset Otorita Batam kepada BP. Batam sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 PP No. 46 Tahun 2007 yang juga meliputi HPL sebagaimana yang dimaksud dengan Kepres No. 41 Tahun 1973 *jo* Kepmendagri No. 43 Tahun 1977, termasuk di dalamnya kawasan Perkampungan Tua. Berdasarkan wewenang Hak Pengelolaan Lahan tersebut, maka pemegang Hak Pengelolaan Lahan juga berwenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usahanya, dan menyerahkan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga. Kemudian berdasarkan Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Batam, Bintan, dan Karimun dibuat pula rencana pola ruang

kawasan Batam, sebagai dasar penerbitan izin prinsip, alokasi lahan bagi pihak ketiga, serta dasar untuk melakukan reklamasi yang sama sekali tidak memuat tentang keberadaan perkampungan tua. Hal tersebut kemudian berimplikasi pada substansi produk hukum yang berbeda dalam kaitannya Perkampungan Tua yang dikeluarkan oleh BP. Batam dan yang dikeluarkan oleh Pemkot Batam, khususnya mengenai alokasi lahan dan reklamasi pantai.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka peneliti melakukan penelitian dengan judul "Status Tanah Masyarakat Kampung Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 196 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria"

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah tinjauan hukum mengenai status kepemilikan tanah atas kampung tua Kota Batam menurut Hukum Agraria?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah pada masyarakat Perkampungan Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Hukum Agraria?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tinjauan hukum mengenai status kepemilikan tanah atas kampung tua Kota Batam menurut Hukum Agraria.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah pada masyarakat Perkampungan Tua Kota Batam Pasca Hukum Agraria.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembanganIlmu Hukum, khususnya Hukum Agraria (Hukum Tanah), Hukum Adminitrasi Negara, dan Hukum Tata Negara, dengan kajian yuridis terhadap kewenangan bidang pertanahan di Pulau Batam dalam kaitannya dengan perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah masyarakat Perkampungan Tua.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran kepada Pemerintah, terutama solusi penyelesaian atas dualisme kewenangan di Pulau Batam yang berkaitan dengan jaminan perlindungan hukum atas hak penguasaan tanah oleh masyarakat Perkampungan Tua.

E. Kerangka Konseptual

1. Status Tanah

Status adalah posisi atau kedudukan seseorang dalam suatu kelompok sosial atau masyarakat. Status sosial dapat memengaruhi bagaimana individu diperlakukan dalam kelompok masyarakat. Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia,

dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Status tanah adalah pengakuan hukum yang diberikan kepada seseorang atau kelompok untuk memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah secara sah.[9]

2. Kampung Tua

Kampung Tua merupakan pemukiman masyarakat atau penduduk disuatu tempat yang tinggal dengan menggunakan rumah-rumah semi apung (terapung) dilaut atau rumah semi permanen didaratan. Pada umumnya penduduk dikampung tua memenuhi kehidupannya dengan cara bercocok tanam, bertani ataupun nelayan. Istilah Kampung Tua mungkin tidak akan ditemukan didaerah manapun di Indonesia kecuali di daerah dimana penduduk aslinya adalah suku Melayu. Batam adalah salah satu kota yang berpenduduk asli suku Melayu.

Kampung Tua Batam atau Perkampungan Tua Batam adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal penduduk asli Kota Batam sebelum tahun 1970 saat Batam mulai dibangun, yang mengandung nilai sejarah, budaya tempatan dan atau agama. Pemerintah Kota Batam menyatakan dalam Peraturan Daerah Kota Batam nomor 2 tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Batam tahun 2004-2014, bahwa

[9] Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 520

Kampung Tua atau Perkampungan Tua termasuk kedalam Kawasan Cagar Budaya, yang perlu dijaga dan dilestarikan keberadaannya.Kawasan Perkampungan Tua ini dimaksudkan untuk melindungi eksistensi, adat istiadat, budaya, arsitektur bangunan, pemakaman, dan lingkungan tempat tinggal penduduk asli Kota Batam yang telah ada sebelum tahun 1970 saat Batam mulai dibangun, meliputi seluruh lokasi-lokasi Perkampungan Tua yang terdapat di Kota Batam.[10]

3. **Kota Batam**

Kota Batam adalah suatu wilayah yang berada di Provinsi Kepulauan Riau.

4. **Pasca**

Pasca adalah Suatu periode yang berlangsung setelah terjadinya sebuah peristiwa atau berlalunya masa tertentu. Jadi, "pasca" menunjukkan kalau peristiwa atau masa tersebut sudah berlalu

5. **Hukum Agraria**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur berbagai hal terkait penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria di Indonesia

[10] https://kepri.antaranews.com/berita/60967/mengenal-kampung-tua-batam diakses tanggal 24 November 2024, pukul 22.30 WIB

F. Kerangka Teori

1. Teori Negara Hukum

Negara hukum adalah konsep yang merupakan produk sejarah. karena itu unsur-unsur negara hukum mempunyai hubungan yang sangat erat dengan sejarah dan perkembangan masyarakat dari suatu negara. Sementara itu sejarah dan perkembangan masyarakat setiap negara tidaklah sama, sehingga pemaknaan dan unsur-unsur negara hukumnya juga berbeda. Hal ini melahirkan adanya berbagai tipe negara hukum, mulai dari negara hukum Anglo Saxon, negara hukum Eropa Kontinental, negara hukum Sosialis, negara hukum Islam (Nomokrasi Islam) sampai negara hukum Pancasila yang masing-masing mempunyai dasar pemikiran dan ciri krakteristik sendiri-sendiri.[11]

Istilah negara hukum merupakan terjemahan dari istilah "*rechtsstaat".* Istilah lain yang digunakan dalam alam hukum Indonesia adalah the rule of law, yang juga digunakan untuk maksud "negara hukum". Notohamidjojo menggunakan kata-kata "...maka timbul juga istilah negara hukum atau rechtsstaat." Djokosoetono mengatakan bahwa "negara hukum yang demokratis sesungguhnya istilah ini adalah salah, sebab kalau kita hilangkan *democratische rechtsstaat*, yang penting dan primair adalah *rechtsstaat*."

Pada zaman modern, konsep Negara Hukum di Eropa Kontinental dikembangkan antara lain oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius

[11] John Kenedi, 2016, *Menghadang Prostitusi kajian Yuridis-Sosiologis Perda Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Larangan Pelacuran Di Kota Bengkulu*, IAIN Bengkulu Press, Bengkulu, hal. 49

Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu *"rechtsstaat"*. Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep Negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan *"The Rule of Law"*. Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah *rechtsstaat* itu mencakup empat elemen penting, yaitu:

a. Perlindungan hak asasi manusia;
b. Pembagian kekuasaan;
c. Pemerintahan berdasarkan undang-undang;
d. Peradilan tata usaha Negara.

2. Teori Hukum Paramida/*Stufenbau*

Menurut Teori Stufenbau adalah teori mengenai sistem hukum oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang, di mana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi seperti Konstitusi, harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar *(grundnorm)*. Menurut Hans Kelsen norma hukum yang paling dasar *(grundnorm)* bentuknya tidak kongkrit *(abstrak)*. Contoh norma hukum paling dasar abstrak adalah Pancasila.[12]

Teori hukum berjenjang (*stufenbau*) juga dikenal dengan hierarki norma, dimana sebuah norma tidak boleh bertentangan dengan norma

[12] Jimly Asshiddiqie, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Sekertariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, hal.170.

yang diatasnya. Kelsen menggambarkan suatu sistem hukum sebagai sebuah sistem norma yang saling terkait satu sama lain (*interlocking norms*) yang bergerak dari suatu norma yang umum (*the most general ought*) menuju ke norma yang lebih konkret (*the most particular or concrete*). Hal tersebut pada akhirnya akan bermuara pada *grundnorm.*[13]

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.[14]

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan studi kasus (*case studies*) merupakan pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai, kelompok individu, institusi, dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu,[15] sedangkan pendekatan Perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan

---

[13] *Ibid*

[14] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad ,2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan IV*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 36

[15] Eko Sugiarto, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, SuakaMedia, Yogyakarta, hal. 12

menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[16]

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian ini meliputi data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh penelitian dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.[17] Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif), terdiri atas peraturan perundang- undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan.[18]

Adapun bahan-bahan yang berkaitan dalam penelitian ini adalah:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);

[16] Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 35

[17] Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum,* Mandar Maju, Bandung, hal. 65

[18] Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 175.

3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014;
4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
5) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
6) Keputusan Presiden Nomor 74 tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam;
7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada dalam Kawasan Tertentu;
10) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam;
11) Peraturan Daerah Nomor Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam.

12) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun,Dan Pendaftaran Tanah

13) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain, berupa buku jurnal hukum, dokumen-dokumen resmi, penelitian yang berwujud laporan dan buku-buku hukum.[19]

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, indeks majalah hukum, jurnal penelitian hukum, dan bahan-bahan diluar bidang hukum, seperti majalah, surat kabar, serta bahan- bahan hasil pencarian yang bersumber dari internet berkaitan dengan masalah yang diteliti.

[19] Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 142

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik telaah kepustakaan (*study document*). Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan kepustakaan yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.[20]

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengelolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggukan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis. Serta menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh narasumber secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.[21]

[20] Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95
[21] Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Op Cit,* hal.183

H. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II

Terdiri dari Tinjauan Umum Tentang Status Kepemilikan Tanah, Tinjauan Umum Tentang Kampung Tua Kota Batam, Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria.

BAB III

Pada bab ini akan di paparkan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari dua pembahasan. Pertama Tinjauan hukum mengenai status kepemilikan tanah atas kampung tua Kota Batam menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 196 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dan Perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah pada masyarakat Perkampungan Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 196 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi

tentang saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terkait

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Status Kepemilikan Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945.[22] Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi.Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak, tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Paraturan Pokok-pokok Dasar Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"). Bahwa :

"Atas dasar hak menguasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badanbadan hukum"

[22] Arie Sukanti Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah,* Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta , hal. 19

Tanah yang dimaksud disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1).Dimana hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yang dapat didapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.[23]

Objek Hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah.Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi 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 menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peratuuran hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.[24]

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembagalembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara

[23] Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hal. 7
[24] *Ibid*

sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.[25]

Atas pernyataan dari Effendi Peranginan diatas, dapat disimpulkan bahwa hukum tanah ialah himpunan peraturan-peraturan yang tertulis atau tidak tertulis serta mengatur tentang hak-hak Penguasaan atas tanah. Dan yang menjadi objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum; dan
b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan- ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapnya.

Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak atas tanah diatur pada Pasal 20 UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik atas tanah

[25] Ibid , hal. 10-11

merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial.[26]

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Hukum Tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspek, tetapi mengatur salah satu aspek, yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.[27]

2. Hak Pengelolaan

Berpedoman pada asas kepastian hukum yang dianut dalam UUPA, negara dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan-hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, HGU, HGB dan HP, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing sesuai Pasal 2 ayat (4) UUPA. Berdasarkan ketentuan tersebut selain hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, maka dikenal pula HPL, yang dapat diberikan kepada sesuatu Badan Penguasa

[26] Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal,* Cerdas Pustaka, Jakarta, hal.60

[27] Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta, hal. 17

(Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing sesuai Pasal 2 ayat (4) UUPA.

Pengertian mengenai HPL atas tanah menurut para ahli beragam. Misalnya Maria S.W Sumarjono mengatakan bahwa HPL adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.[28] Menurut Boedi Harsono, HPL atas merupakan gempilan hak menguasai negara. Selanjutnya, menurut A.P Parlindungan bahwa, HPL merupakan hak atas tanah di luar UUPA.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka HPL bukanlah merupakan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, karena hak ini hanya dikenal dalam Penjelasan Umum UUPA bukan dalam Pasal 16 ayat (1) yang mengatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah. HPL hanya diberikan kewenangan untuk mengatur. Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah telah mengatur secara konkret mengenai HPL atas tanah dan memberikan kewenangan kepada Menteri Dalam Negeri memberi keputusan mengenai permohonan pemberian perpanjangan/pembaharuan, menerima pelepasan, izin pemindahan serta pembatalan.

Sebelum terbitnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tersebut di atas, terdapat Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya. Menurut

[28] Maria S.W Sumarjono,2009, *Tanah dalam perspektif hak ekonomi sosial dan budaya*, Buku Kompas, Jakarta, hal 213

pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, apabila menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, tanah-tanah Negara yang oleh sesuatu Departemen, Direktorat atau Daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, maka Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya akan memberikan hak pakai kepada instansi tersebut sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Namun apabila instansi-instansi tersebut selain menggunakan sendiri juga memberikan tanah itu dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, Menteri Agraria akan memberikan HPL.

Di dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberilan Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, dijelaskan bahwa HPL berisikan wewenang untuk:

a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
c. Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Selanjutnya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, HPL diatur secara teknis, termasuk mengenai pengadministrasiannya sebagaimana diatur dalam Pasal 9 mengenai objek pendaftaran tanah meliputi pula HPL di dalamnya. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut HPL adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Adapun subyek hak pengelolaan atas tanah, yaitu:[29]

a. Suatu badan penguasa (departemen, jawatan dan daerah swantantra), sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA.
b. Departemen, direktorat, dan daerah swatantra selain untuk digunakan sendiri, juga diimaksudkan untuk diberikan suatu hak pada pihak ketiga, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.
c. Departemen, direktorat dan daerah swatantra, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf b Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966.
d. Departemen dan jawatan pemerintah, badan hukum yang ditunjuk pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973.

[29] Murti, Muhammad Sapta, 2014, *Urgensi Otonomi Khusus Batam Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Masyarakat Ekonomi Asean 2015*, Jurnal RechtsVinding, Bandung Vol. 3 No. 2. hal. 84.

e. Perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah, *industry estate* yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah yang berbentuk perum, persero, dan dari pemerintah daerah yang berbentuk perusahaan daerah, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974.
f. Pemerintah daerah, lembaga, instansi, dan/atau badan/badan hukum (milik) pemerintah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.
g. Departemen, lembaga pemerintah nondepartemen, pemerintah daerah tingkat I dan tingkat II, lembaga pemerintah lainnya dan Perumnas (dalam Penjelasannya disebutkan yang termasuk lembaga pemerintah lainnya adalah Otorita Batam, Badan Pengelola GOR Senayan dan lembaga sejenis lainnya yang diatur dalam keputusan presiden), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

Berdasarkan perkembangan pengaturan HPL yang tersebut di atas, dapat diketahui bahwa HPL hanya dapat diberikan di atas tanah negara. Oleh karena itu, jika di atas tanah yang diberikan HPL masih ada hak atas tanah yang lain, maka wajib terlebih dahulu dibebaskan oleh calon pemegang HPL melalui jual-beli serta ganti kerugian atas hak atas tanah tersebut. Tegasnya, sebelum diberikan HPL kepada subyek hukum

tertentu, harus diperhatikan lebih dahulu bahwa di atas tanah yang akan diberikan HPL tersebut harus dalam keadaan, ”*clear and clean*”.

3. Penguasaan Hak Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Untuk itu pengaturan hak kepemilikkan atas tanah diatur berdasarkan

Negara mengatur tentang pertanahan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah yang berada di wilayah teritorialnya yangkemudian dijelaskan sebagai berikut : “Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknnya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah.Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis.Juga beraspek privat dan peraspek public.Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi

hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.[30]

Menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi 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 menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. [31]Dalam pasal 4 ayat (1) selanjutnya dijelaskan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum".

Hak menguasai atas tanah oleh negara seperti yang dimaksudkan di dalam pasal 4 di atas dapat diartikan memberikan wewenang pada negara untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan tanah.

[30] Suhendra, 2011, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal.34.
[31] Boedi Harsono, *Op Cit*, hal. 24

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Hak-hak penguasaan atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khusus mengenai hukum tanah terdapat macammacam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun sebagai berikut:

a. Hak bangsa Indonesia atas tanah diatur dalam Pasal 1 UUPA;
b. Hak menguasai dari Negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA;
c. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat sepanjang menurut kenyataan masih ada diatur dalam Pasal 3 UUPA;
d. Hak individu atau hak-hak perseorangan atas tanah yang terdiri dari:
    1) Hak-hak atas tanah yang diatur Pasal 4 UUPA berupa :
        a) Hak primer yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah Hak Memungut hasil Hutan, Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan Pasal 53;
        b) Hak sekunder atau hak-hak yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 yang terdiri dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian
    2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (2) yaitu

Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Hak Penagkapan ikan, Hak Ruang Angkasa;

3) Hak wakaf yang diatur dalam Pasal 4, yang diatur lebih dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Hak Perwakafan Tanah Milik;
4) Hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 23, 33, 39, 51, dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Dengan demikian hak menguasai oleh negara meliputi tanah-tanah yang sudah dihaki oleh seseorang atau badan hukum maupun atas tanah-tanah yang belum atau tidak.Perbedaannya atas tanah-tanah yang sudah dihaki adalah, hak menguasai oleh negara atas tanah tersebut dibatasi oleh hak yang sudah dimiliki oleh Perorangan atau badan hukum tersebut.Sedangkan pada tanah yang di atasnya tidak terdapat hak-hak, sifat penguasaannya oleh negara lebih luas dan lebih penuh. Dalam pengertian tersebut tidaklah berarti bahwa hak-hak perseorangan atau badan hukum atas tanah tidak dimungkinkan lagi. Dalam UUPA masih dikenal atau diakui adanya hak-hak yang dapat dipunyai perorangan atau badan hukum. Tetapi dalam hal ini hanya mengenai permukaan bumi saja, yaitu tanah yang dapat dihaki oleh seseorang seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan sebagainya.

Selain itu terdapat pula hak lainnya, yaitu hak menguasai negara yang mencakup keseluruhan tanah tanpa terkecuali. Akan tetapi tidak

memberikan kewenangan untuk mengelola secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya sematamata hanya bersifat sebagai hukum publik.[32]

4. Hak Atas Kepemilikan Tanah

Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki, di sampng itu hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia saja. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah kerusakannya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.[33]

Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimiliknya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah. Sumber Hukum Tanah Indonesia yang

[32] *Ibid* hal.25

[33] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak Atas Tanah,*Kencana, Jakarta, hal. 31

lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah, dapat dikelompokkan dalam :[34]

a. Hukum Tanah Adat

Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian ada pula yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis . Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

1) Hukum Tanah Adat Masa Lampau
2) Hukum Tanah Adat Masa Kini

b. Kebiasaan

Dalam literatur perkataan, "adat" adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah diterima semua bahasa di Indonesia. Mulanya istilah itu berarti "kebiasaan". Nama ini sekarang dimaksudkan semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapangan hidup, jadi juga semua peraturan tentang tingkah laku macam apapun juga, menurut mana orang Indonesia biasa bertingkah. Termasuk di dalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah yaitu hak

[34] Wulansari dan Dewi,2010, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung , hal. 31

membuka tanah, transaksi-transaksi tanah dan transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah.[35]

c. Tanah-tanah Swapraja

B.F. Sihombing yang mengutip pendapat Dirman dalam bukunya Perundang-undangan Agraria di seluruh Indonesia mengatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah-tanah Swapraja, yaitu dahulu yang disebut daerah raja-raja atau *Zelbestuurende Landschappen.*[36]

d. Tanah Partikelir

Kalau ditilik mengenai asal muasal dari tanah partikelir ini, maka tanah ini merupakan tanah yang namanya diberikan oleh Belanda dengan nama *eigendom*. Dengan demikian pengertian tanah partikelir ini ialah tanahtanah eigendom di atas nama pemiliknya sebelum undang-undang ini berlaku mempunyai hak pertuanan. Selain itu mewairisi pula tanah-tanah *eigendom* yang disebut tanah "partikelir". Jadi tanah-tanahpartikelir adalah tanah-tanah eigendom yang mempunyai sifat dan corak yang Istimewa.[37]

e. Tanah Negara

Istilah tanah Negara yang populer saat ini berasal dari peninggalan pemerintah jajahan Hindia Belanda yang menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan surat

[35] Ibid, hal. 33

[36] B.F. Sihombing,2005, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia .cet.2,* PT Toko Gunung Agung.Tbk, Jakarta, hal. 52

[37] Marwati Djoened Poesponegoro dan Nugroho Notosusanto, 2008, *Sejarah Nasional Indonesia IV: Kemunculan Penjajahan di Indonesia,* Penerbit Bintang, Jakarta, hal. 415

menjadi tanah milik Pemerintah Belanda,sehingga pada waktu itu semua tanah menjadi tanah Negara. Keputusan pemerintah jajahan Hindia Belanda tersebut tertuang dalam sebuah peraturan pada masa itu, yang diberi nama Keputusan Agraria atau "Agrarische Besluit". Dalam lingkup hukum tanah nasional, lingkup tanahtanah yang dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah Negara, mengalami perkembangan, semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara, di luar apa yang disebut tanah-tanah hak.

f. Tanah Garapan

Menurut B.F. Sihombing, garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak.[38] Kalau kita baca dan telaah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya tidak mengatur mengenai keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah.

g. Hukum Tanah Belanda

Hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia pada masa penjajahan tetap mengacu pada ketentuan peraturan hukum tanah,

[38] Bf. Sihombing,2018, *Analisis Sistem Hukum Dalam Rangka Revitalisasi Hukum Tanah Di Indonesia,* Universitas Indonesia, Jakarta, Hal, 37

yaitu Agrarische wet 1870. Kehadiran peraturan Hukum Tanah Belanda yang diatur dengan Agrarisch wet ini, sangat bertentangan dengan peraturan hukum tanah yang tumbuh dan berkembang di masyarakat Indonesia itu sendiri. Oleh karena itu, pada zaman penjajahan Belanda terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu hukum tanah yang tunduk dengan Hukum Belanda dan tanah yang tunduk pada peraturan hukum yang ada di Indonesia, yakni Hukum Tanah Adat.[39]

Dalam UUPA telah diatur dan ditetapkan tata jenjang atau Hierarkhi hak-hak penguasaan atas tanah yang telah disesuaikan dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut :

a. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi, bila dilihat Pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yang penjelasannya terdapat dalam Penjelasan Umum Nomor : II/1 bahwa ada hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia, maka dapat disimpulkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari Bangsa Indonesia dan bersifat abadi.

[39] Chrysantini dan Pinky,2007, *Berawal dari Tanah; Melihat kedalam Aksi Pendudukan Tanah. Cet.*I. Akatiga, Bandung ,hal.88

b. Hak Menguasai dari Negara

Hak Menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUPA, Hak Menguasai Negara ini tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak penguasaan atas tanah lainnya, karena sifatnya semata-mata hanya kewenangan publik. Maka Hak Menguasai Negara hanya memiliki kewenangan sebagai berikut :[40]

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

[40] Boedi Harsono, *Op.Cit.* 45-46

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dimana hak ulayat dari masyarakat hukum adat atau hak ulayat serta hak serupa lainnya adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

d. Hak Perorangan/Individual Atas Tanah

Hak ini pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihakinya, yang sumbernya secara langsung atau tidak langsung pada hak Bangsa Indonesia.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2

ditentukan adanya macam-macam hak tas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".[41]

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum public.

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, yaitu:

a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 104 tahun 1960.
b. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
c. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 58 tahun 1996.
d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 59 tahun 1997.

[41] Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 48.

e. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 52 tahun 1998.

f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Berlakunya UUPA menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa kolonial, sebagai ganti dari hak-hak tersebut berdasarkan hukum kolonial yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan lainnya, hak-hak atas tanah tersebut dapat berasal dari konversi hak, penegasan/pengakuan hak dan pemberian hak.[42]

a. Hak Milik

Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria, Secara khusus diatur dalam Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tesebut mempunyai fungsi sosial. Turun-temurun artinya hak milik dapat dialihkan dan diwariskan kepada ahli waris yang mempunyai hak milik, dengan demikian hak milik jangka waktunya tidak dibatasi seperti halnya HGU, HGB, dan hak pakai. Hak milik tidak hanya akan berlangsung

[42] Waskito dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Kencana Prenada, Jakarta, hal. 43

selama hidup orang yang mempunyainya, tetapi pemilikan tanahnya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia.[43]

Terkuat dalam hal ini bahwa bahwa hak atas tanah hak yang lainnya tidak ada yang lebih kuat dibanding hak milik, karena hak milik tidak mempunyai batas waktu tertentu, bersifat mutlak sehingga mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang paling luas kepada pemiliknya bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, hak milik dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), atau seorang dengan kewarganegaraan tunggal Indonesia saja. Hak milik ini hanya dapat dipunyai oleh orang-perorangan, baik itu sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Dalam penggunaannya pemegang hak milik diharuskan untuk memprioritaskan fungsi sosial atas tanah, yaitu tidak diperbolehkan merugikan kepentingan dari pihak atau individu lain yang lebih luas, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dari pemegang hak dengan kepentingan umum, dan tanah harus dimaksimalkan pemeliharaannya dengan baik agar tanah tersebut

[43] Bambang Eko Supriyadi, 2014, *Hukum Agraria Kehutanan, Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 55

bertambah kesuburannya.[44] Pasal 27 UUPA mengatur bahwa Hak Milik hapus karena:

1) Tanah jatuh kepada negara, karena
    a) Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
    b) Penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
    c) Ditelantarkan;
    d) Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
2) Tanahnya musnah

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha disingkat HGU adalah salah satu hak yang diberikan oleh negara yang mempunyai jangka waktu untuk digunakan khusus pertanian dan perkebunan,[45] diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi bahwa "Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan".

Berlainan dengan hak milik, tujuan pengunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian,

[44] Urip Santoso. *Op.Cit*. hal. 29-30

[45] Hamdani, 2022, *Penetapan Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Objek Tanah Telantar (Studi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat)" Swara Justisia*, Vol. 6, No. 1. hal. 78

perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.[46]

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun atau 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang lagi dengan waktu 25 (dua puluh lima) tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan dengan luas paling sedikit 5 (lima) hektar. Pasal 34 UUPA mengatur bahwa Hapus Guna Usaha disebabkan oleh:

1) Jangka waktu berakhir
2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai;
3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4) Dicabut untuk Kepentingan Umum;
5) Ditelantarkan; 6) Tanahnya Musnah; 7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang lagi untuk waktu 20 (dua puluh) tahun. Setelah berakhir

[46] Effendi Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 258

jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGB terjadi karena penetapan pemerintah, karena konversi, dan karena suatu perjanjian dengan pemilik tanahnya.[47]

Pasal 37 UUPA mengatur tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah;
2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Hak Guna Bangunan yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang telah didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia. Pasal 40 UUPA mengatur bahwa hapusnya hak guna bangunan terjadi karena :

1) Jangka waktunya berakhir;
2) Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi;
3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

[47] Bambang Eko Supriyadi, *Op Cit* ,hal. 60

4) Dicabut untuk kepentingan umum;

5) Tanahnya ditelantarkan;

6) Tanahnya musnah;

7) Karena ketentuan Pasal 36 ayat (20) UUPA.

d. Hak Pakai

Dalam Pasal 42 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan "Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang".

Jangka waktu hak pakai yang dapat diberikan kepada pemegang hak yaitu disesuaikan dengan keperluan penggunaan tanahnya, pemberian hak pakai ada juga yang diberikan hanya dengan cara cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu diatur dalam Pasal 42 UUPA bahwa:[48]

> "Hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di

[48] *Ibid*, hal.61

Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia".

Hapusnya hak pakai disebabkan oleh:

1) Jangka waktunya berakhir;
2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang;
3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4) Dicabut untuk kepentingan umum;
5) Tanahnya ditelantarkan;
6) Tanahnya musnah.

e. Hak Sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA., yang berhak mendapatkan hak sewa adalah :

1) Warga negara Indonesia;
2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4) Badan hukum asing yang mempunyai perwalikan di Indonesia.

Terdapat hal yang harus dibedakan dalam hak sewa, yaitu, Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) apabila pemilik menyerahkan tanahnya

dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa mendirikan bangunan di atas tanahnya, namun menurut hukum yang berlaku saat ini bangunan tersebut merupakan milik pihak penyewa kecuali ada perjanjian lain. Berbeda dengan Hak Sewa Atas Bangunan (HSAB), objek penyewaannya adalah bangunan yang telah berdiri di atas tanah, maka dari itu juga berhak atas tanahnya tetapi hanya karena hubungan persewaan dengan bangunan yang berdiri di atasnya.[49] Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan Pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu:

> "Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali".

[49] *Ibid*, hal. 62-63

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, bukanlah hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberikan wewenang untuk menggunakan tanah seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA. Hak-hak tersebut merupakan perwujudan hak ulayat dalam hubungan para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya. Diatur dalam Pasal 46 UUPA ayat (1) bahwa, "Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Perarutan Pemerintah".[50]

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah, bukan hak atas tanah. Dengan membuka tanah ulayat yang diikuti dengan penggunaannya secara nyata barulah tercipta hak atas tanah yang bersangkutan.

g. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional tidak diatur dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan dalam Penjelasan Umum Pasal 2 ayat (4), bahwa:[51]

> "Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksud adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada sesorang atau badan-badan dengan sesuatu hak

[50] *Ibid*, hal. 69
[51] *Ibid*, hal. 70

menurut peruntukannya atau keperluannya misalnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dengan pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan Atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing".

Hak Pengelolaan lebih mengarah kepada kewenangan yang bersifat publik seperti hak menguasai dari Negara. Tujuan utama dari pemberian Hak Pengelolaan adalah bahwa penyediaan tanah digunakan oleh pihak yang memerlukan. Tidak hanya pemberian hak atas tanah kepada pemegang hak, tetapi juga diikuti dengan kewenangan untuk mengusahakannya yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara. Sehubungan dengan itulah maka Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah melainkan merupakan "gempilan" Hak Menguasai dari Negara.[52]

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Adat/Ulayat

1. Pengertian Tanah Ulayat

Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Menurut boedi harsono, yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.[53]

---

[52] *Ibid*, hal. 77

[53] Urip Santoso,2012,*Hukum Agraria Kajian Komprehensif,* Kencana Prenada Media Grup, Jakarta hal.81.

Hak ulayat adalah kewenangan, yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, di mana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan. Tanah ulayat dikuasi oleh kepala suku atau ninik mamak, Secara hukum adat tanah ulayat diserahkan pengelolaan dan pemanfaatanya kepada masing-masing kepala suku dan kebiasaan ini telah berlangsung sejak dahulu sehingga tanah ulayat jelas keberadaanya didalam hukum adat.[54]

Tanah ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan ghaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat, sebagai unsur pendukung utama bagi kebidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa. Disinilah sifat religius hubungan hukum antara para warga masyarakat hukum adat bersama dengan tanah ulayatnya ini. Adapaun tanah ulayat atau tanah bersama yang dalam hal ini oleh kelompok di bawah pimpinan kepala adat masyarakat hukum adat, misalnya adalah hutan, tanah lapang, dan lain sebagainya. Tanah untuk

[54] *Ibid*, hal. 92

pasar, penggembalaan, tanah bersama, dan lain-lain yang pada intinya adalah demi keperluan bersama.[55]

Subyek hak ulayat adalah masyarakat persekutuan adat dalam keseluruhannya, yakni seluruh nusantara ini, masyarakat menguasai hakulayat tidak boleh di tangan oknum pribadi tetapi harus di tanganmasyarakat.Obyek hak ulayat meliputi tanah (daratan), air, tumbuh-tumbuhan(kekayaan alam) yang terkandung di dalamnya dan binatang liar yanghidup bebas dalam hutan.20Dengan demikian hak ulayat menunjukkanhubungan hukum antara masyarakat hukum (subyek hukum) dantanah/wilayah tertentu (objek hak).

Hukum adat adalah sistem hukum yang dikenal dalam lingkungan kehidupan sosial di Indonesia dan negara negara asia lainya seperti jepang , india, tiongkok. Hukum adat adalah hukum asli bangsa Indonesia. Sumbernya adalah peraturan – peraturan hukum tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dan dipertahankan dengan kesadaran hukum masyarakatnya.

Karena peraturan – peraturan ini tidak tertulis dan tumbuh kembang, maka hukum adat memiliki kemampuan menyesuaikan diri dan elastis. Selain itu dikenal pula masyarakat hukum adat yaitu sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama

[55] *Ibid,* hal. 94

suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.[56]

2. Tanah Ulayat Menurut Hukum Agraria

Tanah ulayat tidak akan terlepas dari agraria karna apabila kita mendengar kata agraria kita akan mengingat tentang tanah. Istilah agraria berasal dari kata *akker* (bahasa belanda), *agros* (bahasa yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (bahasa latin) berarti perladangan, persawahan, pertaian, *agrarian* (bahssa inggris) berarti tanah untuk pertanian.[57] Bachsan mustofa menjabarkan dari pendapat soedikno mertokosumo bahwa kaidah hukum yang tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum Undang-undang dan perturan-peraturan tertulis lainya yang dibuat oleh negara, sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum adat agraria yang dibuat oleh masyarakat adat setempat dan yang pertumbuhan, perkembangan, serta berlakunya dipertahankan oleh masyarakat adat yang bersangkutan.[58]

Hak ulayat masyarakata hukum adat diatur dalam pasal 3Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakatmasyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataanya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh

[56] *Ibid,* hal. 97
[57] *Ibid,* hal. 100.
[58] Andi Hamzah,2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Surabaya, Hal.32

bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan-peraturan yang lebih tinggi". Menurut boedi harsono, yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.[59]

Menurut Boedi harsono, hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

a. Masih adanya suatau kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat.
b. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai "labensaraum" nya.
c. Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataanya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan melakukan kegiatan sehari-hari senagai pelaksana hak ulayat

Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, menyatakan bahwa :

[59] Boedi Harsono, *Op Cit*, hal.8

a. Terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
b. Terdapat Tanah Ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warganya dan tempat mengambil keperluan hidup sehari-hari; dan atau
c. Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan Tanah Ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warganya.

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mempunyai pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan yang masih ada, artinya apabiala dalam kenyataanya tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat hukum adat masing-masing.

Penentuanya masih adanya hak ulayat dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mengikutsertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat yang ada di daerah bersangkutan, lembaga swadaya masyarakat, dan instansi-instansi yang mengelola sumber daya alam. Keberadaan tanah ulayat masyarakat hukum adatyang masih ada dinyatakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan membubuhkan suatu tanda kartografi, dan apabila memungkinkan menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam daftar tanah.[60]

[60] *Ibid*, hal. 46

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tidak menyebut tanah melainkan bumi. Mengenai arti bumi ini tidak terdapat penjelasan lebih lanjut. Menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa “Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa adalah hubungan yang bersifat abadi”.

Mengenai bumi diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2), bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indoneisa, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alan yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Dasar hukum pemberian hak tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu “atas hak dasar menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukanya ada macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat

diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badanbadan hukum".

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dasar hukum yang dapat digunakan untuk memberikan hak pengelolaan terhadap sumberdaya hutan bagi masyarakat hukum adat adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakatmasyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan – ketentuan peraturan pemerintah. Dengan demikian hak masyarakat hukum adat untuk mengelola sumberdaya hutan adalah hak yang menurut hukum nasional bersumber dari pendelegasian wewenang hak menguasai negara kepada masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Walaupun dalam masyarakat hukum adat diposisikan sebagai bagian subordinat dari negara, dengan pernyataan pasal 2 ayat 4 ini membuktikan bahwa keberadaan masyarakat adat tetap tidak dapat dihilangkan.

Di dalam masyarakat hukum adat, tanah mempunyai arti penting, karena menurut sifatnya tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan. Karena faktanya, tenah merupakan tempat tinggal persekutuan, memberikan kehidupan kepada persekutuan, merupakan tempat dimana para warga

persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan dan merupakan pula temapat tinggal kepada dayang-dayang perlindungan persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.[61] Dengan demikian dapatlah dimengerti bahwa hak ulayat tidak secara gamblang dijelaskan tentang adanya dasar hukum atau aturan-aturan yang mengatur, melainkan hak ulayat diakui oleh Undang-undang dan penerapannya mengacu pada Undang-undang Pokok Agraria serta hukum adat yang berlaku

C. Tinjauan Umum Tentang Kampung Tua Kota Batam

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

Kampung Tua merupakan pemukiman masyarakat atau penduduk disuatu tempat yang tinggal dengan menggunakan rumah-rumah semi apung (terapung) dilaut atau rumah semi permanen didaratan. Pada umumnya penduduk dikampung tua memenuhi kehidupannya dengan cara bercocok tanam, bertani ataupun nelayan. Istilah KampungTua mungkin tidak akan ditemukan didaerah manapun di Indonesia kecuali di daerah dimana penduduk

[61] Dewa Made Sutarja dkk, 2019, *Alih Fungsi Hak Atas Tanah Adat Di Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar,* Vol. 3 No. 1, Hal. 10-15

aslinya adalah suku Melayu. Batam adalah salah satu kota yang berpenduduk asli suku Melayu.[62]

Kota Batam awalnya adalah bagian daerah Propinsi Riau. Pada tahun 2002 masuk ke dalam daerah di bawah pemerintahan Provinsi Kepulauan Riau. Penduduk asli kota Batam adalah etnis Melayu dengan pekerjaan utama sebagai Nelayan, dikarenakan posisi wilayah Batam dikeliling lautan. Waktu demi waktu kota Batam berkembang pesat, terciptanya banyak lapangan kerja baru yang banyak menarik hati para pendatang untuk tinggal di Batam. Banyaknya pendatang berbanding lurus dengan berkembangnya daerah hunian baru, hal ini lah yang membuat seolah-olah warga asli tersingkir. Kampung Tua Batam atau Perkampungan Tua Batam adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal penduduk asli Kota Batam. Sebelum tahun 1970 saat Batam mulai dibangun, yang mengandung nilai sejarah, budaya tempatan dan atau agama. Pemerintah Kota Batam menyatakan dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Batam tahun 2004-2014, bahwa Kampung Tua atau Perkampungan Tua termasuk kedalam Kawasan Cagar Budaya, yang perlu dijaga dan dilestarikan keberadaannya.[63]

Kawasan Perkampungan Tua ini dimaksudkan untuk melindungi eksistensi, adat istiadat, budaya, arsitektur bangunan, pemakaman, dan tempat tinggal penduduk asli Kota Batam yang telah ada sebelum tahun 1970 saat

---

[62] Yayat Yatna Suhara, dkk, 2003, *Penataan Kampung Tua Tanjung Riau Menjadi Kampung Budaya Dan Kampung Cyber Sebagai Destinasi Wisata Unggulan,* Jurnal Potensi Program Magister Perencanaan Wilayah Universitas Batam, Vol. 3 No.1,hal.. 27

[63] *Ibid*

Batam mulai dibangun, meliputi seluruh lokasi-lokasi Perkampungan Tua yang terdapat di Kota Batam.[64]

Pemerintah Kota Batam menetapkan kriteria Perkampungan Tua sebagai berikut:

1. Perkampungan tersebut telah ada sebelum Otorita Batam didirikan pada tahun 1970
2. Belum pernah dilakukan ganti rugi oleh Otorita Batam, dengan catatan ganti rugi yang diberikan harus tepat sasaran dan disertai dengan dokumen yang lengkap;
3. Mempunyai bukti-bukti antara lain surat-surat lama, tapak perkampungan, situs purbakala, kuburan tua, bangunan bernilai budaya tinggi, tanaman budidaya berumur tua, silsilah keluarga, yang tinggal di kampung tersebut serta bukti-bukti lain yang mendukung;
4. Ditandai dengan batas–batas fisik pemukiman, kebun, batas alam seperti jalan, sungai, laut, batas pengalokasian lahan, dan batas hak pengelolaan lahan, serta batas administratif yang dibuktikan dengan peta dan bukti fisik lapangan;
5. Mengacu kepada Peraturan Daerah (Perda) Kota Batam Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Kota Batam Tahun 2021-2041.

Menurut kebijakan Pemerintah Kota (Pemko) Batam melalui Surat Keputusan Walikota Batam Nomor SKPT.105/HK/2004 (SK Wako 105/2004), ada 33 titik kampung tua yang perlu dilestarikan di Pulau Batam. Luas total

[64] *Ibid,* hal.34

wilayah Kampung Tua di Pulau Batam lebih kurang 1.200 ha atau 3% dari luas Pulau Batam. Negosiasi dengan BP Batam hingga saat ini baru menghasilkan legalisasi kampung tua sebanyak 7 titik. Sebanyak 26 kampung belum memperoleh kata sepakat dengan BP Batam, dengan alasan bahwa luasan area kampung tua yang tertera di SK Wako 105/2004 perlu diteliti dengan seksama.[65]

Keberadaan Kampung Tua di Pulau Batam telah ada jauh sebelum awal pembangunan anjungan pengeboran minyak oleh perusahaan Amerika di Batam pada tahun 1969. Menurut Laporan Hasil Penelitian Tim STPN (2015), kampung tua merupakan pemukiman masyarakat yang tinggal dengan mendirikan rumah-rumah semi apung di laut atau rumah semi permanen di daratan. Penduduk Kampung Tua mayoritas adalah nelayan dan bersuku bangsa Bugis, dan selebihnya Melayu. Pada umumnya mereka berprofesi sebagai petani atau nelayan.[66]

D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria.

1. Pengertian Hukum Agraria

Tentang apa yang disebut hukum tanah atau 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

[65]: Tim Peneliti Sistematis STPN 2016, *Jalan Penyelesaian Persoalan Agraria: (Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Tanah Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah, Dan Integrasi Tata Ruang),* Stpn Press 2016, Yogyakarta, hal.112

[66] *Ibid*, hlm 114

tanah.[67] 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.[68]

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.[69]

Menurut Soedikno 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 wilayah negara dan mengatur pula

---

[67] Sudikno Mertokusumo,2011, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia,* Liberty,Yogyakarta, hal.3

[68] Ibid. hlm 10

[69] Wiliam Seven Liadi, 2019*, Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia,* Jurnal Panorama Hukum, Vol 4, No 1 , hal. 11

wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut. 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. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas: [70]

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 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.[6]

Hukum agraria merupakan salah satu hukum yang digunakan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan hasil dari alam. Dalam Undang-

[70] Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 5-6

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dijelaskan pengertian agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang tergantung di dalamnya (pasal 1 ayat 2). Sementara itu perngertian bumi meliputi permukaan bumi (yang di sebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air (pasal 1 ayat 4) jo. Pasal 4 ayat 1.[71]

2. Wilayah Hukum Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan pelaksanan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 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 Negara Republik Indonesia 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.[8] Dalam pasal ini ditegaskan bahwasannya hukum agraria membawahi fungsi bumi, air,

[71] Supriadi, 2007, *Hukum Agraria,* Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

dan kekayaan alam Indonesia ini dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Hukum agraria juga mengawasi hak-hak dalam permasalahn 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 mengunakan 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 UUPA 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.[72]

b. Hak guna Usaha

Menurut pasal 28 ayat (1) Undang-Undang 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 dalam jangka waktu tertentu.[73] Adapun kewjiban-kewajiban dalam hal pertambangan menurut pasal 95 UU No. 4 tahun 2009 tentang pertambangan mineral dan batubara adalah sebagai berikut :

[72] Maria S.W Sumardjono, *Op Cit,* hal.128
[73] Urip Santoso, *Op Cit,* hal. 99

1) Menerapkan kaidah teknik pertambangan yang baik
2) Mengelola keuangan sesuai dengan sistem akutansi 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

Pemegang Hak Guna Usaha haruslah haruslah mampu mengembangkan dan memberdayakan masyarakat terutama masyarakat yang berekonomi lemah. Sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa semua hak atas tanah haruslah mempunyai fungsi sosial, ini berarti segala usaha yang dilakukan di tanah indonesia berkewajiban memberdayakan masyarakat indonesia agar tercapai kemakmuran dan kemaslahatan bagi rakyat indonesia.

3. Asas-asas Hukum Agraria

Asas-asas hukum agrarian ada berberapa yaitu :

a. Asas Kenasionalan

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Ini menunjukan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat *komunalistik,* artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara

Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.[74]

Asas kenasionalan ditemukan dalam pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
3) Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Tanah yang ada dalam wilayah negara Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak menjadi pemiliknya saja. Demikian pula tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja.[75]

b. Asas Pada Tingkatan Tertinggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa, dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara

[74] Supriadi, *Op Cit* hal. 53-54

[75] *Ibid*

Asas ini dapat dilihat dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: "atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai kekuasaan organisasi seluruh rakyat.[76] Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen jawatan daerah swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.[77]

c. Asas Mengutamakan Kepentingan Nasional Dan Negara Yang Berdasarkan Atas Persatuan Bangsa Dari Kepentingan Perseorangan Atau Golongan.

Asas ini dapat dilihat dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: "dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan pasal 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada,

[76] *Ibid*
[77] *Ibid,* hal. 56

harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh beratentangan dengan undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi".[78]

d. Asas Semua Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial.

Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial detemukan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial." Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tidak hanya berupa hak milik, akan tetapi Juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.[79] Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, atau badan hukum, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan(atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu merugikan masyarakat

e. Asas Asas Hanya Warga Negara Indonesia Yang Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Prinsip ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berkedudukan sebagai subjek hak milik. Orang yang berkewarganegaraan Indonesia di samping juga berkewarganegaraan asing tidak dapat mempunyai tanah hak milik. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat mempunyai tanah yang

[78] *Ibid,* hal. 58
[79] *Ibid*

bersetatus hak milik, melainkan hanya dapat menguasai tanah yang berstatus hak pakai dan hak sewa untuk bangunan dengan jangka waktu yang terbatas.[80]

Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah ditemukan dalam pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: "hanya warga negara Indonesia mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal1 dan pasal 2". Asas ini juga dapat kita temukan dalam pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: " hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik".

f. Asas Persamaan Bagi Setiap Warga Negara Indonesia.

Asas ini menetapkan bahwa warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah.[81] Asas ini ditemukan dalam pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: "tiap- tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."[82]

[80] *Ibid*
[81] *Ibid,* hal 62
[82] *Ibid*

g. Asas Tanah Pertanian Harus Dikerjakan atau Diusahakan Secara Aktif Oleh Pemiliknya Sendiri dan Menjegah Cara-cara Yang Bersifat Pemerasaan.

Prinsip ini menegaskan bahwa siapapun yang mempunyai hak atas tanah untuk kepentingan wajib mengerjakan atau mengusahakan sendiri tanah pertaniannya secara aktif dan dalam mengerjakan atau mengusahakan tanah pertanian tersebut harus dicegah cara-cara yang bersifat pemerasaan.[83]

Asas ini dapat dilihat dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: "setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuai hak atas tanah pertanian pada asasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencega cara-cara pemerasaan."

h. Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horisontal ditemukan dalam pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: " seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya, sejumlah uang sebagai uang sewa." Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk

[83] *Ibid,* hal.66

bangunan, yaitu seorang atau badan hukum menyewa tanah hak milik orang lain yang kosong atau tidak ada bangunannya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan, untuk jangka waktu tertentu, dan penyewa diberi hak mendirikan bangunan yang digunakan untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak[84]

[84] *Ibid*

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Hukum Mengenai Status Kepemilikan Tanah Atas Kampung Tua Kota Batam Menurut Hukum Agraria.

Perubahan status Kota Batam dari wilayah administratif menjadi sebagai Daerah Otonom yang berbentuk Kota, diikuti dengan adanya kewenangan mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri, berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Unsur utama dalam daerah otonom adalah adanya pengelolaan keuangan secara mandiri, yang terdiri dari pendapatan yang bersumber dari pendapatan asli daerah dan pendapatan transfer, belanja, pembiayaan, serta pinjaman daerah. Pendapatan asli daerah bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, dan pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Kekayaan daerah yang dimaksud berupa Barang Milik Daerah, yaitu semua barang yang dibeli atau diperoleh dari beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah merupakan rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pertanggungjawaban penggunaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dilakukan oleh Kepala Daerah sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan keuangan daerah, kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).[85]

---

[85] Pemerintah Kota Batam, *https://batam.go.id/icon_sejarah/#:~:text=Implementasi%20Undang%2DUndang%20No.%2053,pilihan%20sama%20seperti%20daerah%20otonom* , diakses pada tanggal 04 Mei 2025, Pukul 13.12 WIB

Pelaksanaan wewenang publik pada daerah otonom dijalankan oleh Pemerintah Daerah, dalam hal ini Pemerintah Kota Batam. Landasan konstitusional pelaksanaan Pemerintah Daerah diatur dalam dalam Ayat (1) Pasal 18 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Perubahan Kedua), dan ditentukan ke dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 dan Undang-Undang No. 53 Tahun 1999.[86]

Saat ini masyarakat perkampungan tua masih tetap bermukim di tempat dan kedudukan yang sama dengan nenek moyang mereka, meskipun seluruh wilayah di Pulau Batam telah ditetapkan sebagai Hak Pengelolaan Lahan yang merupakan aset Badan Pengusahaan Batam. Namun demikian hanya sebagian kecil masyarakat yang masih memiliki *grand* sebagai alas hak penguasaan tanah sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hal tersebut disebabkan karena pada tahun 1970-an bersamaan dengan dibentuknya Otorita Batam. Pemegang *grand* berwenang untuk mewariskan hak penguasaan tanah kepada ahli waris berdasarkan adat istiadat masyarakat, dalam hal ini *faraidh*.,terdapat upaya penarikan *grand* oleh Pemerintah. Pendirian Otorita Batam sendiriyang diikuti dengan pemberian Hak Pengelolaan Lahan tanpa adanya sosialisasi kepada masyarakat terlebih dahulu.[87]

Batam merupakan wilayah *enclave areal*, yaitu *Enklave* adalah wilayah yang seluruhnya dikelilingi oleh wilayah satu negara atau entitas lain. *Enklave*

[86] *Ibid*

[87]Ridha Wahyuni Dkk, 2023, *Menyoal Kepastian Hak Atas Tanah Masyarakat Melayu Asli: Kawasan Pesisir Kepulauan Rempang, Batam Berdasarkan Konsepsi Hukum Agraria Nasional,* Jurnal Hukum Mimbar Justitia Fakultas Hukum Universitas Suryakancana Vol. 9 No. 1 , Hal 141

dapat berupa wilayah independen atau bagian dari wilayah yang lebih besar. *Enklave* juga dapat berada di dalam perairan territorial.[88] Dikeluarkannya kawasan perkampungan tua dari area Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam baik melalui *enklave areal* oleh Badan Pengusahaan Batam. Batam atas tanah masyarakat perkampungan tua yang bersangkutan, relokasi lahan, penarikan wewenang oleh Pemerintah, maupun pelaksanaan Putusan Pengadilan, diikuti dengan mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kegiatan pendaftaran tanah, kecuali dalam hal relokasi lahan, maka proses pendaftaran tanah tidak dapat langsung dilakukan, namun harus didahului dengan pengajuan permohonan hak atas tanah oleh masyarakat yang direlokasi tersebut. [89]

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :[90]

1. Pengumpulan data dan pengolahan fisik;
2. Pembuktian dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Enklave areal didahului dengan musyawarah antara Pemerintah Kota Batam, Badan Pengusahaan Batam, dan masyarakat perkampungan tua,

[88]BP Batam, https://iboss.go.id/front/id/page/sejarah diakses pada tanggal 04 Mei 2025, Pukul 15.17 WIB

[89] *Ibid*

[90] Ridha Wahyuni Dkk, Op Cit, hal 145

pemerintah Kota Batam bertindak sebagai fasilitator untuk menghasilkan *win-win solution.* Bagian tanah yang akan dikeluarkan dari Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam harus dilakukan secara proporsional, yakni bagi masyarakat yang memang secara *de facto* berhak atas bidang tanah tersebut. *Enklave areal* dilakukan dengan terlebih dahulu melalui pemetaan terhadap wilayah perkampungan tua secara umum, yang kemudian diikuti dengan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah milik perorangan. Selama proses inventarisasi untuk menjamin kepastian hukum, maka bidang kampung tua tidak direkomendasikan untuk dialokasikan kepada pihak lain.[91]

Pemetaan kawasan perkampungan tua secara umum telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Batam, masyarakat perkampungan tua, dan Badan Pengusahaan Batam sejak tahun 2004 berdasarkan Surat Keputusan Bersama Nomor KPTS/I/SKB/14/II/2006- Nomor 01/KA-KB/II/2006 tanggal 20 Februari 2006 tentang Tim Evaluasi dan Inventaris Kawasan Perkampungan Tua, Keputusan Bersama Walikota Batam dan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor: Kpts/11/SKB/HK/VII/ 2011 – Nomor : 03/SKB/ 2011 tanggal 19 Agustus 2011 tentang Tim Penyelesaian Perkampungan Tua di Kota Batam, dan Keputusan Bersama Walikota Batam dan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Nomor : Kpts 11/SKB/HK/I/201 tanggal 21 Januari 2012 tentang Perubahan Surat Keputusan Bersama Tim Penyelesaian

[91] *Ibid*, hal 146

Perkampungan Tua di Kota Batam.[92] Dan pemberlakuan Perda Nomor 5 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2019-2039.

Inventarisasi perkampungan tua, dilakukan berdasarkan kriteria :[93]

1. Kampung tersebut telah ada sebelum otorita Batam didirikan pada tahun 1970;
2. Belum pernah diberikan ganti rugi oleh Otorita Batam, dengan catatan ganti rugi yang diberikan harus tepat sasaran dan disertai dengan dokumen yang lengkap;
3. Perkampungan tersebut memiliki bukti antara lain surat-surat lama, tapak perkampungan, situs purbakala, kuburan tua, bangunan bernilai budaya tinggi, budidaya tanaman tua, silsilah keluarga, yang tinggal di kampong tersebut dan bukti-bukti lain yang mendukung;
4. Ditandai dengan batas-batas fisik pemukiman, kebun, batas alam seperti jalan, sungai laut, batas pengalokasian lahan, dan batas hak pengelolaan lahan, serta batas administrative yang dibuktikan dengan peta dan bukti fisik lapangan;

Relokasi atau pemukiman kembali bagi masyarakat perkampungan tua, dapat dilakukan dengan pemberian hak milik atau Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, apabila yang dilakukan adalah pemberian hak milik, maka *enklave areal* harus pula dilakukan oleh

[92] Tanjung Nugroho dkk, 2019, *Permasalahan Penguasaan Tanah Perkampungan Tua Kota Batam, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional,* Prosiding Seminar Nasional Tanah Adat, hal. 261

[93] Imelda Martinelli dan Madeline Rifel, 2024, Status Rempang Cate Sebagai Perkampungan Tua Menurut Perspektif Tanah Adat, *Jurnal Universitas Tarumanegara Indonesia*, Vol.8 Nomor 3, hal. 610

Badan Pengusahaan Batam , terhadap lokasi yang dituju maka pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan dilakukan dengan mempertimbangkan kualitas hidup masyarakat pasca direlokasi, karena secara hukum terdapat penurunan hak, dari apa yang seharusnya dimiliki oleh masyarakat perkampungan tua, perlu dipikirkan alternatif penggantinya, diantaranya seperti menjadikannya sebagai pemegang saham pada perusahaan yang mendapatkan alokasi lahan di bekas wilayah masyarakat perkampungan tua.[94]

Dalam hal pemberian hak milik, maka bidang tanah yang telah dilepaskan dari Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam menjadi tanah negara. Masyarakat perkampungan tua yang direlokasi diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah pada lahan tersebut. Pasal 9 PMA/K BPN No. 9 Tahun 1999 menegaskan bahwa permohonan pemberian hak milik atas tanah diajukan dalam bentuk tertulis dengan memuat keterangan pemohon dan keterangan mengenai tanahnya. Keterangan pemohon terdiri dari nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggugannya. Keterangan tentang tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik, data yuridis bagi masyarakat perkampungan tua yang direlokasi adalah surat pelepasan Hak Pengelolaan Lahan oleh Badan Pengusahaan Batam , sedangkan data fisik meliputi letak dan batas-batas serta luasnya, jenis tanah (pertanian/non pertanian), dan status tanahnya, yakni

[94] *Ibid,* hal 606

merupakan tanah negara. Pemberian hak milik atas tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, melalui Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan Kota Batam. Surat keputusan pemberian hak milik atas tanah tersebut, menjadi dasar dalam penerbitan sertifikat.[95]

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) PMA/ K BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa Apabila hak atas tanah yang diberikan berupa Hak Guna Bangunan, maka pemohon, dalam hal ini masyarakat perkampungan tua yang direlokasi harus menunjukkan perjanjian penggunaan tanah dari Badan Pengusahaan Batam. Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan. Prosedur pemberian Hak Guna Bangunan selanjutnya tidak berbeda jauh dengan pengajuan permohonan pemberian hak milik atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan.[96]

Berdasarkan Keppres No.41 Tahun 1973 *jo* Kepmendagri No. 43 Tahun 1977 yang menyatakan bahwa seluruh areal tanah di Pulau Batam dan pulau-pulau lain sekitarnya telah lebih dahulu diberikan Hak Pengelolaan Lahan kepada Otorita Batam,[97] kemudian diikuti dengan pengalihan aset Otorita Batam kepada Badan Pengusahaan Batam sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007, yang juga meliputi Hak Pengelolaan Lahan sebagaimana yang dimaksud dengan Keppres No. 41 Tahun 1973 *jo* Kepmendagri No. 43 Tahun 1977 yang termasuk di dalamnya kawasan Perkampungan Tua.

---

[95] *Ibid*, hal .710

[96] Nur Hadiyati, 2019, Memahami Problematika Hak Pengelolaan Tanah Kota Batam Dalam Rangka Penetapan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 2,Nomor 1, hal 243

[97] *Ibid*

Dalam perkembangannya pelaksanaan atau implementasi Keppres Nomor 41 Tahun 1973 tersebut di atas seringkali menimbulkan permasalahan bahkan muncul konflik agraria. Konflik itu pada intinya adalah ketidaksetujuan masyarakat nelayan terhadap kebijakan pemerintah pusat yang menyerahkan hak pengelolaan tanah di Kota Batam dan sekitarnya (artinya juga meliputi kampung yang selama ini mereka tempati) kepada Badan Pengusahaan Batam. Bagi masyarakat nelayan, pemberian hak pengelolaan atas seluruh wilayah Kota Batam kepada Badan Pengusahaan Batam merupakan kebijakan yang tidak bijaksana. Hal ini karena penetapan hak pengelolaan tersebut tidak memberikan dampak posisif sama sekali kepada masyarakat bahkan sebaliknya yaitu sangat merugikan mereka. [98]

Hal tersebut terjadi karena menurut peraturan perundang-undangan, terhadap tanah yang diberikan hak pengelolaan kepada Badan Pengusahaan Batam, peruntukan dan penggunaannya tidak boleh sembarangan, semuanya harus seizin Badan Pengusahaan Batam. Dalam implementasinya, tindakan sepihak yang dilakukan Badan Pengusahaan Batam dalam mengalokasikan lahan atau tanah seringkali menimbulkan permasalahan.[99] Misalnya ketika Badan Pengusahaan Batam mengalokasikan lahan kepada investor/pengembang dalam ukuran yang tidak kecil tanpa mengajak berunding terlebih dahulu dengan masyarakat yang sejak puluhan tahun sudah tinggal dan menempati daerah tersebut. Tindakan Badan Pengusahaan Batam ini yang

[98] Nabila Annisa Fauzain, 2023, Konflik Sengketa Lahan Antara Masyarakat Adat Rempang Dengan BP Batam Terhadap Pembangunan Rempang Eco City, *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains*, Vol. 02, No. 11, hal.1085

[99] *Ibid*

menimbulkan ketidaksetujuan masyarakat dan pada beberapa kasus menimbulkan konflik yang berujung pada bentrok misalnya antara masyarakat dan pengembang. [100]

Berdasarkan wewenang Hak Pengelolaan Lahan tersebut, maka pemegang Hak Pengelolaan Lahan juga berwenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usahanya, dan menyerahkan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga, kemudian berdasarkan Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Batam, Bintan, dan Karimun dibuat pula rencana pola ruang kawasan Batam, sebagai dasar penerbitan izin prinsip, alokasi lahan bagi pihak ketiga, serta dasar untuk melakukan reklamasi yang sama sekali tidak memuat tentang keberadaan perkampungan tua. Berdasarkan Perpres tersebut, seluruh wilayah Kecamatan, yang dalam Perda No. 2 Tahun 2004 Kota Batam ditetapkan sebagai kawasan perkampungan tua, sebagai kawasan cagar budaya, dalam Perpres ini ditetapkan sebagai kawasan Industri, kawasan pariwisata, pusat perdagangan barang dan jasa, dan pusat transportasi.

Pemberian Hak Pengelolaan Lahan terhadap seluruh wilayah di Pulau Batam dan pulau-pulau sekitarnya, menyebabkan bahwa Kantor Pertanahan tidak dapat mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah di atas Hak Pengelolaan Lahan sertifikat hak atas tanah hanya akan diberikan kepada subyek hukum yang memperoleh hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, berupa Hak Guna Bangunan atau Hak

[100] *Ibid*, hal. 1088

Pelongelolaan. Pada tatanan empiris, meskipun Pemerintah Kota Batam telah mengeluarkan Perda tentang Rukun Tetangga/Rukun Warga Kota Batam, namun alokasi lahan tetap dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam. Kota Batam dengan berpatokan pada Rukun Tetangga/Rukun Warga dalam Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011. Adapun yang dapat ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah, adalah hak atas tanah yang diberikan oleh Badan Pengusahaan Batam. Kota Batam di atas Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam. Pihak yang memperoleh hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan Lahan tersebut memiliki kewajiban untuk membayarkan Uang Wajib Tanah Otorita (UWTO) kepada Badan Pengusahaan Batam. [101]

Di sisi yang lain, jika masyarakat nelayan ingin melakukan proses pensertipikatan atas tanah mereka, maka mereka harus mengajukan terlebih dahulu kepada pejabat di lingkungan Badan Pengusahaan Batam dengan melengkapi berbagai persyaratan yang tidak mudah dan kemudian membayar sejumlah Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). Persyaratan formal untuk mendapatkan sertipikat atas tanah di Kota Batam khususnya bagi masyarakat nelayan sangat sulit, birokratis dan mahal, sehingga bagi hampir seluruh

[101] Dira Azelia Rustandi, 2024, Tinjauan Yuridis Kewenangan Pemerintah Kota Dan Badan Pengusahaan Batam Terhadap Pengelolaan Tanah Kota Batam Dikaitkan Dengan Pemberian Hak Milik Diatas Hak Pengelolaan, *Jurnal Ilmu Hukum, Sosial Dan Humaniora*, Vol.2 No 10, Hal. 25

masyarakat nelayan tidak sanggup untuk mengikuti ketentuan mengenai persyaratan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah.[102]

Kesenjangan sosial pada masyarakat perkampungan tua, dapat dilihat baik dari segi *internal* masyarakat perkampungan tua sendiri, maupun dengan pihak lain. Adanya desakan akan kebutuhan hidup bagi masyarakat perkampungan tua, mendorong sebagian warga untuk merelakan tanah yang telah dikuasai kepada perusahaan yang telah mendapatkan alokasi lahan dari Badan Pengusahaan Batam. Adapun masyarakat yang "terpaksa" merelakan hak penguasaan tanahnya, adalah mereka yang tidak memiliki pekerjaan lain, di samping berkebun, atau memiliki pekerjaan dengan upah rendah akibat kualifikasi pendidikan yang tidak memadai. Akibatnya, satu sisi terdapat warga yang masih mampu mempertahankan tanahnya, dan sisi lain, adapula yang sudah tidak mampu mempertahankan tanahnya, dan menjadi penggarap pada lahan perkebunan warga masyarakat perkampungan tua lainnya atau menjadi buruh pada perusahaan-perusahaan. [103]

Tanah adat yang ada di Kota Batam disebut dengan Kampung Tua, tanah adat disebut juga dengan tanah ulayat, menurut saya kampung tua merupakan tanah adat, karena menurut Menurut Boedi Harsono, hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:[104]

1. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat.

---

[102] Dendi Gustinandar, 2023, *Dasawarsa Pengelolaan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Strategis Panorama Dan Catatan Hikmah Pembelajaran*, Badan Pengusahaan Batam, Batam, Hal.337

[103] *Ibid*, hal 35

[104] Boedi Harsono, *Op Cit*, hal. 56

2. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai "*labensaraum"* nya.
3. Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataanya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan melakukan kegiatan sehari-hari senagai pelaksana hak ulayat

Masyarakat yang berada dikampung tua kota Batam hingga saat ini masih berkumpul yaitu identik dengan Masyarakat Melayu, mereka mempunyai adatnya, hal ini telah kampung tua memenuhi kriteria menjadi tanah adat/tanah ulayat. Jika ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. [105]Pada tanah adat ini mempunyai Hak Ulayat, hal ini selaras dengan Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, menyatakan bahwa :[106]

1. Terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
2. Terdapat Tanah Ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warganya dan tempat mengambil keperluan hidup sehari-hari; dan atau

[105] Agus Riyanto, 2017, Peran Negara Dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Kampung Tua/Nelayan Di Atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam), *Jurnal Selat*, Volume 5 Nomor 1, Hal. 110

[106] *Ibid*, hal 127

3. Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan Tanah Ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warganya.

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mempunyai pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan yang masih ada, artinya apabila dalam kenyataanya tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru[107]. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat hukum adat masing-masing. Kampung tua, atau masyarakat hukum adat, memiliki tempat khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini mengakui keberadaan masyarakat hukum adat dan hak ulayat mereka, sepanjang masih ada dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Hak ulayat ini diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional. [108]

Ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang keagrariaan tersebut tidak dapat dilaksanakan, maka timbullah sengketa pertanahan, sebab pada asasnya hukum itu sendiri berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan. Agar

[107] Nadida Keyla Ismail dan dkk, 2024, Kepastian Hukum dan Upaya Pertanggungjawaban Pemerintah Terhadap Perlindungan Hak Tanah Ulayat di Pulau Rempang, *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik,* Vol.2, No.2, hal. 96

[108] *Ibid*, hal 100

kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga karena pelanggaran hukum. Penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan hukum yang berlaku tersebut dilandasi oleh konstitusi yang menegaskan bahwa Negara Indonesia sebagai suatu negara hukum. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945.

Berdasarkan artikel yang saya baca bahwa kepala Badan Pengusahaan Batam telah menyerahkan Sertifikat Kampung Tua kepada 1.960 warga dikecamatan Batu Ampar, [109] tetapi jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh Masyarakat Kampung Tua tersebut ada yang mendapatkan Hak milik dan ada yang mendapatkan Hak Guna Bangunan, melainkan tanah adat merupakan tanah dari nenek moyang terdahulu yang telah menempati kota Batam sebelum adanya Otorita Batam atau sekarang disebut dengan Badan Pengusahaan Batam , tetapi masyarakatnya tetap mendapatkan jenis Hak Guna Bangunan, maka dengan kata lain tanah tersebut tetap milik negara, hal ini selaras dengan artikel yang penulis baca, yang menyatakan bahwa "Warga yang mendiami kampung tua ini akan mendapatkan hak milik atas lahan yang telah mereka tempati," katanya."Sementara untuk rumah warga yang berada di wilayah laut kampung tua, hanya akan mendapatkan hak guna bangunan, sedangkan tanah yang mereka diami itu tetap milik negara," paparnya."[110]

[109] Humas Bp Batam,2023, *https://bpbatam.go.id/kepala-bp-batam-serahkan-1-960-sertifikat-kampung-tua-tanjungsengkuang/* ,diakses pada tanggal 4 Mei tahun 2025, Pukul 15.57

[110] Aris, 2019, *https://batampos.co.id/2019/06/21/kementerian-atr-berikan-sertifikat-hak-guna-bangunan-untuk-warga-kampung-tua-yang-tinggal-di-laut/* Batam Pos, diakses pada tanggal 04 Mei 2025, pukul 16.03 WIB

Pemberian Hak Pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Batam Badan Pengusahaan Batam dengan mengeluarkan jenis Hak Guna Bangunan sebenernya ini sah saja dilakukan karena jika mengacu pada Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa [111]"Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah," dapat disimpulkan bahwa peraturan pemerintah berwenang dalam penentuan hak menguasai atas tanah. Kemudian Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun,Dan Pendaftaran menyatakan bahwa "Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan." Hak pengeloaan di Kota Batam yaitu Pemerintah Kota Kota Batam dan Badan Pengusahaan Batam, dua pemerintahan ini berhak atas menentukan jenis hak terhadap tanah yang ada dikota tersebut, karena Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun,Dan Pendaftaran menyatakan bawah ruang lingkup peraturan pemerintah adalah salah satunya

[111] Nadifa Keyla Ismail, *Op Cit*, hal. 112

hak pengelolaan, hak atas tanah atau hak pengelolaan pada ruang atas tanah dan pendaftaran tanah.

Menurut Teori *Stufenbau* adalah teori mengenai sistem hukum oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang, di mana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi seperti Konstitusi, harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar *(grundnorm)*. Hal ini selaras dengan peraturan adat harus berpegang teguh terhadap peraturan diatasnya yaitu peraturan Pemerintah Kota dan Badan Pengusahaan Batam .

Status keberadaan Kampung Tua diakui oleh Pemkot Kota Batam dan Badan Pengusahaan Batam . Hal ini selaras dengan dikeluarkannya Sertifikat Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam atas persetujuan Badan Pengusahaan Batam selaku yang mempunyai hak pengelolaan, namun Masyarakat yang tanahnya sudah memiliki sertifikat maka Badan Pengusahaan Batam melarang kegiatan Jual beli terhadap sertifikat Kampung Tua tersebut, karena kampung tua sebagai salah satu warisan budaya haruslah dijaga keasliannya. Apabila jual beli ini diperbolehkan tentu ke depan tak akan ada lagi namanya kampung tua di Batam. Bisa saja orang membeli kampung tua ini dan menggantinya dengan resort atau pun kawasan komersil lain.[112] Hal ini selaras dengan artikel berita yang penulis baca pada Tribun Batam yang menyatakan bahwa " Badan Pertanahan Nasional Batam

[112] Ahmadi Sultan, 2024, *https://metro.batampos.co.id/lahan-kampung-tua-tak-boleh-diperjual-belikan-hanya-bisa-diagunkan-dengan-syarat/* , diakses pada tanggal 04 Mei 2025, Pukul 16.57

mengungkapkan masih ada oknum yang mendatangi mereka untuk mengurus dokumen untuk jual beli kampung tua, Humas Badan Pertanahan Nasional Batam, Bapak Yudo menegaskan bahwa kampung tua di Batam tidak boleh untuk diperjualbelikan, jika ada yang berani melakukannya, maka pengurusannya tidak ada diproses, karena Menurutnya, sepanjang belum ada regulasi tentang jual beli kampung tua dari Pemerintah Kota, maka Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tidak akan memprosesnya. Kampung tua di Batam itu menurutnya sebagai salah satu warisan budaya haruslah dijaga keasliannya. Apabila jual beli ini diperbolehkan tentu ke depan tak akan ada lagi namanya kampung tua di Batam.[113]

Berdasarkan artikel yang penulis baca diatas, penulis simpulkan bahwa apabila Kampung Tua tidak boleh diperjual belikan, maka apabila subjek atas nama disertifikat meninggal dunia maka sertifikat itu hanya bisa turun waris, hal ini menjaga budaya keasliannya. Dalam hal ini peran dari PPAT dikota Batam adalah tidak mengeluarkan Akta Jual Beli mengenai jual beli atas Kampung Tua ini, dengan kata lain perannya adalah memberikan edukasi kepada Masyarakat yang ingin menjual tanah adat nya tersebut.

[113] Beres Lumtatobing, 2024, *https://batam.tribunnews.com/2024/01/20/kampung-tua-di-batam-tak-boleh-dijual-bpn-batam-ungkap-masih-ada-yang-nekat* diakses pada tanggal 04 Mei 2025, Pukul 16.34 WIB

B. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Penguasaan Tanah Pada Masyarakat Perkampungan Tua Kota Batam Pasca Lahirnya Hukum Agraria.

Sebagaimana dengan masyarakat tradisional lainnya, perkampungan tua merupakan masyarakat tradisional yang bercorak agraris. Strategi pembangunan melalui usaha pertumbuhan ekonomi, berimplikasi pemberian hak atas tanah lebih menghargai formalitas daripada substansi. Akibatnya, terjadi pengingkaran hak-hak masyarakat lokal. Awal ditetapkannya Pulau Batam sebagai kawasan industri, tidak ada penelitian yang komprehensif tentang Pulau Batam, sehingga terjadi pengingkaran bahwa Pulau Batam merupakan pulau yang bertuah.

Teori negara hukum terhadap perlindungan Hak Asasi Manusia sangat penting. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berdasarkan Pancasila adalah pengakuan akan harkat dan martabat manusia yang bersumber dari Pancasila dan berdasarkan negara hukum Pancasila[114], yakni hak asasi berjalan beriringan dengan kewajiban asasi, yang bermakna bahwa pelaksanaan hak asasi oleh warga negara, harus menghormati hak asasi orang lain, fungsi sosial melekat pada setiap hak-hak individu.

Kristalisasi dari falsafah Pancasila adalah bahwa, tanah dan Sumber Daya Aalam merupakan rahmat Allah, yang diberikan kepada Bangsa Indonesia, sehingga pemanfaatan tanah untuk mencapai kesejejahteraan umum merupakan *fitrah* manusia, yang diamanatkan kepada Negara sebagai

[114] Jimly Asshiddiqie, *Loc Cit*

organ kekuasan tertinggi Bangsa Indonesia, melalui Hak Menguasai Negara sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dirinci pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Menguasai Negara dalam konsepsi hukum pertanahan di Indonesia merupakan antitesis dari konsepsi kepemilikan mutlak negara atas tanah (*domeinvanklering*) yang dianut oleh pemerintah kolonial yang berimplikasi kepada eksploitasi Sumber Daya Alam dan rakyat. Pada akhirnya Hak Menguasai Negara juga merupakan sebuah konstitusi bagi pembangunan ekonomi Indonesia[115]. Wujud perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah bagi masyarakat Indonesia dilakukan melalui pemberian hak atas tanah yang bersumber dari Hak Menguasai Negara. Konsepsi Hak Aasasi Manusia berdasarkan Pancasila, memberikan pengakuan terhadap hak kepemilikan pribadi dan kolektif pada masyarakat.

Tanah bagi rakyat Indonesia sangat penting dan strategis, karena keberadaannya erat kaitannya dengan nilai ekonomi, sosial, dan budaya. Nilai ekonomi yang melekat dalam kepemilikan tanah adalah bahwa tanah merupakan unsur utama dalam produksi, peningkatan nilai komoditi dalam tanah dapat dilakukan melalui usaha pertanian atau perkebunan dan melalui perbuatan hukum, tanah dapat menjadi *income* bagi pemegang hak atas tanah, melalui jual-beli, *inbreng*, atau tukar menukar.[116] Tanah dapat dijadikan jaminan oleh pemegang hak atas tanah kepada lembaga pembiayaan, tanah

[115] Jeanny Laurens Pinassang, 2021, Analisis Lingkungan Wilayah Kampung Tua Tanjung Uma, *Jurnal of architectural Design and development*, Vol 02, No 02, hal. 185

[116] Urip Santoso, *Op Cit.* hal. 45

juga merupakan obyek warisan. Penguasaan tanah merupakan unsur penting dalam melakukan hubungan sosial dan keberlanjutan hidup. Pemenuhan kebutuhan pokok manusia hanya bisa berjalan apabila terdapat pengakuan dan jaminan perlindungan terhadap penguasaan tanah tersebut, tidak adanya pengakuan terhadap penguasaan tanah oleh indvidu akan mengakibatkan pemberlakuan hukum rimba, hanya siapa yang kuat yang mampu melangsungkan kehidupan. Nilai budaya dalam kaitannya dengan tanah adalah bahwa tanah merupakan "*medium*" untuk membentuk cipta, cita, karya, dan rasa oleh lintas generasi. Dengan demikian, maka perubahan konsepsi, dari *domeinvanklering* ke Hak Menguasai Negara juga merupakan sebuah nilai dasar dalam penentuan kebijakan negara atas tanah dan Sumber Daya Alam, yang harus dipatuhi pemegang kekuasaan, yakni memberikan rasa aman terhadap hubungan hukum antara subyek hukum dan tanah, memberikan fasiltas dan aksesbilitas masyarakat untuk mengembangkan nilai ekonomi, melestarikan nilai-nilai luhur dan budaya serta menjaga keharmonisan tatanan sosial dalam kaitannya dengan tanah untuk mencapai kesejahteraan umum.[117]

Perlindungan hukum atas kepemilikan pribadi dicantumkan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perubahan Kedua, yakni dalam Pasal 28A, 28H Ayat (4), dan Pasal 29J Ayat (2). Sehingga, menjadi kewajiban negara sebagai pemegang wewenang tertinggi dalam bidang pertanahan, untuk memberikan perlindungan hukum terhadap

[117] *Ibid*

hak penguasaan tanah tersebut. Bersamaan dengan adanya nilai sosial dan budaya yang melekat pada tanah, maka perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah juga ditujukan bagi rakyat secara kolektif dan rakyat sebagai golongan Rakyat yang merupakan penikmat hasil dari pemanfataan sumber daya alam melalui pengelolaan dan pengusahaan kekayaan alam tersebut, dan merupakan pihak yang utama dalam mendapatkan kesejahteraan umum sebagaimana diatur dalam Pembukaan UUD Negara Republik Indonesia 1945 dan diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Perpaduan nilai dan orientasi kepentingan modern dan tradisional yang dianut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berimplikasi pada terbukanya alternatif pilihan kepada pemerintah, yang dalam pelaksanaanya cenderung saling meniadakan antara norma dan nilai yang satu dengan yang lainnya yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah Orde Baru lahir dengan sebuah ideologi baru Negara dunia ketiga *"pembangunanisme*" yang menempatkan pertumbuhan ekonomi sebagai strategi untuk mewujudkan kesejahteraan umum, akibatnya aksesibilitas terhadap penguasaan tanah lebih berpihak kepada mereka yang dianggap mampu memacu pertumbuhan ekonomi, yakni pemodal.[118] Menempatkan pertumbuhan ekonomi sebagai strategi pembangunan,

[118] Sigar Aji Poerana, 2020, *https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-pengakuan-tanah-ulayat-lt4f1654e73aad1/* ,diakses pada tanggal 04 Mei 2025, Pukul 18.29 WIB

bukanlah merupakan kesalahan, apabila tidak mengabaikan aksesibilitas terhadap rakyat, terlebih kepada rakyat yang hak-haknya dijamin oleh hukum.

Pengembangan Pulau Batam sebagai Kawasan Pelabuhan Bebas dan Perdagangan Bebas, merupakan sebuah proyek percontohan sekaligus wujud nyata obsesi pemerintah dalam mewujudkan pertumbuhan ekonomi. Satu sisi proyek ini dapat dikatakan sukses, terbukti pada tahun 1998, dimana negara-negara di Asia Tenggara mengalami krisis moneter terburuk sepanjang sejarah, Batam masih menunjukkan rasio perputaran uang dan pertumbuhan ekonomi di atas rata-rata. Pentingnya posisi Batam yang terintegrasi dengan perekonomian Indonesia khususnya perdagangan Internasional juga terlihat pada tahun 2007, saat ekonomi negara sedang lesu, dilakukan peningkatan status Pulau Batam dari *Bonded warehouse* menjadi *Free Trade Zone*.[119]

Namun di sisi lain, telah memberikan dampak pada masyarakat Perkampungan Tua, yang secara *de facto*, telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1900-an, atau hampir satu abad sebelum penetapan Pulau Batam yang dimulai dari basis logistik Pertamina hingga Kawasan Pelabuhan Bebas dan Perdagangan Bebas serta pembentukan Otorita Batam yang kemudian diubah dengan Badan Pengusahaan Batam. Reformasi tahun 1998, melahirkan agenda pembaruan agraria, untuk meninjau kembali berbagai pelaksanaan kebijakan, khususnya melalui Hak Menguasai Negara sesuai dengan makna sesungguhnya berdasarkan nilai yang telah digariskan

[119] Humas BP Batam, 2025, https://bpbatam.go.id/peran-strategis-bp-batam-dalam-mendorong-pertumbuhan-ekonomi/ , diakses pada tanggal 04 Mei 2025, Pukul 18.45

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.[120]

Berdasarkan konsep Hak Menguasai Negara sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka domain utama pemberian hak atas tanah adalah menetapkan hubungan hukum terhadap subyek hukum dan tanah, dengan mengedepankan substansi daripada formalitas semata. Hal tersebut merupakan wujud pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yakni upaya perlindungan hukum terhadap warga negara dilakukan terlebih dahulu, sebelum dihadapkan dengan globalisasi dan liberalisasi ekonomi sebagai upaya memacu pertumbuhan ekonomi. Namun, sebagaimana yang kita ketahui, pertumbuhan ekonomi menjadi obsesi pemerintah rezim orde baru yang berkuasa sejak tahun 1968 atau 8 (delapan) tahun setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga program pemberian hak atas tanah yang telah dicanangkan menjadi terhambat dan terhenti selama 32 (tiga puluh dua) tahun. Hal tersebut juga diikuti dengan sifat pemerintahan yang otoriter, implikasinya adalah pengambilan kebijakan bersifat *non-partisipatif*.[121]

Sejak kekuasaan Kerajaan Riau-Lingga jatuh kepada Kolonial, pola pemilikan tanah secara komunal yang sebelumnya diterapkan pada masyarakat perkampungan tua yang pengaturannya dikuasakan kepada

[120] Nur Hadiyati, *Op Cit,* hal. 58
[121] Nur Hadiyati, *Op Cit,* hal. 62

Kepala Kepenghuluan, berubah menjadi kepemilikan individual,[122] dengan alat bukti kepemilikan berupa *grand*. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, kepemilikan hak-hak atas tanah, yang didasarkan pada hak-hak lama terjadi *karena hukum*, dalam hal tanah yang serupa dengan hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menjadi hak milik. Secara prosedural, pengakuan hak penguasaan tanah yang bersumber dari hak-hal lama dilakukan melalui ketentuan konversi sebagaimana diatur dalam Bagian Kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun,Dan Pendaftaran tentang pendaftaran tanah.[123]

Namun demikian, kenyataan yang ada sekarang adalah Hak Pengelolaan Lahan telah diberikan kepada Badan Pengusahaan Batam, dan dilakukan tanpa adanya penelitian yang mendalam terhadap eksistensi perkampungan tua pada tahun 1970 silam. Akibatnya secara yuridis formal, pemberian Hak Milik di atas Hak Pengelolaan Lahan tidak dimungkinkan. Sebelum diterbitkannya sertifikat Hak Pengelolaan Lahan kepada Otorita Batam pada tahun 1970, sesungguhnya terdapat upaya banding administratif, melalui mekanisme pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dan

[122] *Ibid,* hal. 63
[123] *Ibid*, hal. 66

sertifikat hak atas tanah apabila dianggap cacat administratif, yakni meliputi kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, atau terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Dalam pasal 96 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya sertifikat, maka pihak yang berkepentingan tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut.

Keputusan pemberian Hak Pengelolaan Lahan dengan sertifikat merupakan dua perbuatan hukum administrasi yang berbeda, keputusan pemberian Hak Pengelolaan Lahan merupakan *legal standing* untuk diterbitkannya sertifikat. Dengan demikian, maka jangka waktu gugatan terhadap surat keputusan pemberian hak atas tanah tunduk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 55 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni 90 (sembilan puluh) hari setelah dikeluarkannya keputusan. Domain pembatasan jangka waktu 5 (lima) tahun sebagai rentan waktu untuk melakukan gugatan adalah keberadaan sertifikat yang tampaknya berkaitan dengan gugatan keperdataan, bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah dijelaskan. [124]

Lewatnya jangka waktu untuk melakukan *executive review* sebagaimana pemaparan di atas, tidaklah bermakna bahwa “pintu” untuk

[124] Madaniyah Anugrah Murti, 2024,Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Hukum Adat Kampung Tua Pulau Rempang Terhadap Dampak Proyek Rempang Eco-City Di Kota Batam, *Jurnal Hukum*, Vol 11, No 04, Hal. 345

mengembalikan hak-hak atas tanah masyarakat perkampungan tua yang telah "dirampas" oleh negara telah tertutup rapat. Upaya perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah secara individual bagi masyarakat perkampungan tua dapat dilakukan dengan reposisi hak penguasaan tanah masyarakat perkampungan tua dan kemudian diikuti dengan pendaftaran tanah[125].

Perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah di Perkampungan Tua Kota Batam pasca lahirnya Hukum Agraria diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan kebijakan lokal seperti Keputusan Walikota Batam. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengakui hak adat, termasuk hak ulayat, selama masih ada dan berfungsi. Perkampungan Tua diakui dan dilestarikan melalui Surat Keputusan Walikota, yang mengharuskan pemegang hak atas tanah mengikuti proses pendaftaran dengan rekomendasi Badan Pengusahaan Batam. [126]

Perlindungan hukum terhadap tanah yang secara faktual dikuasai oleh orang-orang sebelum diberlukakannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbentuk konkritisasi dari hak penguasaan tersebut, melalui lembaga hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat perkampungan tua sendiri, terjadi karena hukum, dengan

[125] *Ibid*, hal. 340
[126] *Ibid*, hal. 355

demikian keputusan pemberian hak atas tanah oleh negara terhadap bidang tanah yang telah dikeluarkan dari Hak Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam bersifat *deklaratoir*, yang kemudian diikuti dengan penerbitan sertifikat melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mempunyai pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan yang masih ada, artinya apabila dalam kenyataanya tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat hukum adat masing-masing. Kampung tua, atau masyarakat hukum adat, memiliki tempat khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini mengakui keberadaan masyarakat hukum adat dan hak ulayat mereka, sepanjang masih ada dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Hak ulayat ini diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional. Pemberian Hak Pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Batam Badan Pengusahaan Batam dengan mengeluarkan jenis Hak Guna Bangunan sebenernya ini sah saja dilakukan karena jika mengacu pada Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan

bahwa “Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah,” Status keberadaan Kampung Tua diakui oleh Pemerintah Kota Batam dan Badan Pengusahaan Batam. Hal ini selaras dengan dikeluarkannya Sertifikat Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam atas persetujuan Badan Pengusahaan Batam selaku yang mempunyai hak pengelolaan, namun Masyarakat yang tanahnya sudah memiliki sertifikat maka Badan Pengusahaan Batam melarang kegiatan Jual beli terhadap sertifikat Kampung Tua tersebut, karena kampung tua sebagai salah satu warisan budaya haruslah dijaga keasliannya. Apabila jual beli ini diperbolehkan tentu ke depan tak akan ada lagi namanya kampung tua di Batam. Bisa saja orang membeli kampung tua ini dan menggantinya dengan resort atau pun kawasan komersil lain. hal ini menjaga budaya keasliannya. Dalam hal ini peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dikota Batam adalah tidak mengeluarkan Akta Jual Beli mengenai jual beli atas Kampung Tua ini, dengan kata lain perannya adalah memberikan edukasi kepada Masyarakat yang ingin menjual tanah adat nya tersebut.

2. Perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah di Perkampungan Tua Kota Batam pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan kebijakan lokal seperti Keputusan Walikota Batam. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengakui hak adat, termasuk hak ulayat, selama masih ada dan berfungsi. Perkampungan Tua diakui dan dilestarikan melalui Surat Keputusan Walikota, yang mengharuskan pemegang hak atas tanah mengikuti proses pendaftaran dengan rekomendasi Badan Pengusahaan Batam.

B. Saran

1. Perlu dilakukan pertemuan dengan Masyarakat kampung tua mengenai masalah hak penguasaan tanah perkampungan tua, hal ini terbilang sangat penting untuk mencegah terjadinya konflik sosial yang semakin meluas dan berakibat pada iklim investasi di Batam. Percepatan penyelesaian masalah hak penguasaan tanah masyarakat perkampungan tua dapat dilakukan melalui peningkatan intensitas musyawarah antara Pemkot Batam, perwakilan masyarakat perkampungan tua, dan Badan Pengusahaan Batam untuk membangun kesepahaman, akan pentingnya fungsi Batam bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Diharapkan dengan peningkatan intensitas musyawarah antara para pihak ini dapat mempercepat upaya inventarisasi bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat perkampungan tua.
2. Menurut penulis perlunya pelestarian wilayah Kampung Tua, mengingat bahwa Kampung Tua merupakan tanah adat dari nenek

moyang melayu saat menempati Kota Batam. Pemerintah Kota Batam dan Badan Pengusahaan Batam selaku yang pemegang hak pengelolaan seharusnya memberlakukan Hak Pengelolaan Lahan berupa Hak Milik kepada tanah Masyarakat Kampung Tua, karena ini bukan tanah negara, Hak Guna Bangunan diberlakukan kepada tanah masyakarat yang ditepian Pantai, dan selain itu diberikan Hak Milik, seharusnya pemerintah Kota Batam dan Badan Pengusahaan Batam pemberlakuan yang sama kepada seluruh tanah Kampung Tua Kota Batam, agar tidak adanya tumoang tindih yang dialami Masyarakat asli melayu atau Masyarakat Kampung Tua kota Batam, hal ini juga dapat memberikan perlindungan terhadap jenis hak yang diterima oleh Masyarakat Kampung Tua Kota Batam.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Ashofa, Burhan, (2004), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.

Asshiddiqie, Jimly, (2006), *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Sekertariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.

Achmad, Yulianto dan Mukti Fajar, (2017), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan IV*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Ali, Zainuddin, (2011), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.

Arnowo ,Waskito dan Hadi, (2017), *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana Prenada.

Budiardjo, Miriam, (2008), *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

Dewi,Wulansari, (2010), *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, Bandung: Refika Aditama.

Gustinandar , Dendi, (2023), *Dasawarsa Pengelolaan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Strategis Panorama Dan Catatan Hikmah Pembelajaran*, Batam: Badan Pengusahaan Batam.

Hutagalung, Arie Sukanti, (2005), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah,* Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

Hamzah, Andi, (2005), *Kamus Hukum*, Surabaya : Ghalia Indonesia

HR, Ridwan, (2013) , *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Harsono, Boedi, (2002), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan.

----------, (2008), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan.

Hadikusuma, Hilman, (1995), *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum,* Bandung : Mandar Maju.

Muliawan, (2009), *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal,*Jakarta, Cerdas Pustaka.

Mertokusumo ,Sudikno, (2011), *Perundang-Undangan Agraria Indonesia,*Yogyakarta: Liberty.

Notosusanto, Marwati Djoened Poesponegoro dan Nugroho, (2008), *Sejarah Nasional Indonesia IV: Kemunculan Penjajahan di Indonesia,* Jakarta: Penerbit Bintang.

Kenedi, John, (2016), *Menghadang Prostitusi kajian Yuridis-Sosiologis Perda Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Larangan Pelacuran Di Kota Bengkulu*, Bengkulu : IAIN Bengkulu Press.

Pide, A Suriyaman Masturi, (2014), *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang,* Jakarta: Prenadamedia Group.

Pinky, Chrysantini, (2007), *Berawal dari Tanah; Melihat kedalam Aksi Pendudukan Tanah. Cet.*I. Bandung: Akatiga.

Perangin, Effendi, (2005), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Santoso, Urip, (2013), *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana.

----------, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

---------- ,(2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif,* Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.

Supriyadi, Bambang Eko, (2014), *Hukum Agraria Kehutanan, Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Supriadi, (2007), *Hukum Agraria,,* Jakarta :Sinar Grafika.

Sihombing, B.F, (2005), *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia .cet.2,* Jakarta: PT Toko Gunung Agung.Tbk

----------, (2018), *Analisis Sistem Hukum Dalam Rangka Revitalisasi Hukum Tanah Di Indonesia,* Jakarta: Universitas Indonesia.

STPN ,Tim Peneliti Sistematis, (2016), *Jalan Penyelesaian Persoalan Agraria: (Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Tanah Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah, Dan Integrasi Tata Ruang),* Yogyakarta: Stpn Press.

Suhendra, (2011), *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Soetarto,Endriatmo, (2001), *Seputar Hak Pengelolaan*, Yogyakarta : L STPN PRESS.

Sugiarto, Eko, (2015), *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Yogyakarta : Suaka Media.

Sumardjono, Maria SW, (2009), *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Cetakan kedua*, Jakarta : Buku Kompas.

----------, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana.

Widjaja,Kartini Muljadi dan Gunawan, (2007), *Hak-Hak Atas Tanah,* Jakarta: Kencana.

B. Jurnal dan Penelitian

Amesih, dan Rohaizan, (2023), Kehidupan Sosial Ekonomi Masyarakat Kampung Tua Tanjung Piayu Laut Setelah Adanya Wisata Kuliner Tahun 2010-2022, *Jurnal Program Studi Pendidikan Sejarah*, Vol 8. No 1

Agus,Riyanto, 2017, Peran Negara Dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Kampung Tua/Nelayan Di Atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam), *Jurnal Selat*, Volume 5 Nomor 1

Dewa Made Sutarja dkk, (2019), *Alih Fungsi Hak Atas Tanah Adat Di Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar,* Vol. 3 No. 1

Hamdani, (2022), *Penetapan Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Objek Tanah Telantar (Studi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat)" Swara Justisia*, Vol. 6, No. 1

Hadiyati, Nur, (2019), Memahami Problematika Hak Pengelolaan Tanah Kota Batam Dalam Rangka Penetapan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 2,Nomor 1

Ismail, Nadida Keyla dan dkk, (2024), Kepastian Hukum dan Upaya Pertanggungjawaban Pemerintah Terhadap Perlindungan Hak Tanah Ulayat di Pulau Rempang, *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik,* Vol.2, No.2.

Liadi, Wiliam Seven, (2019)*, Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia,* Jurnal Panorama Hukum, Vol 4, No 1.

Murti, Madaniyah Anugrah, 2024,Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Hukum Adat Kampung Tua Pulau Rempang Terhadap Dampak Proyek Rempang Eco-City Di Kota Batam, *Jurnal Hukum*, Vol 11, No 04

Pinassang, Jeanny Laurens Pinassang, (2021), Analisis Lingkungan Wilayah Kampung Tua Tanjung Uma, *Jurnal of architectural Design and development*, Vol 02, No 02

Suhara ,Yayat Yatna, dkk, (2003), *Penataan Kampung Tua Tanjung Riau Menjadi Kampung Budaya Dan Kampung Cyber Sebagai Destinasi Wisata Unggulan,* Jurnal Potensi Program Magister Perencanaan Wilayah Universitas Batam, Vol. 3 No.1

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

Rifel, Imelda Martinelli dan Madeline Rifel, (2024), Status Rempang Cate Sebagai Perkampungan Tua Menurut Perspektif Tanah Adat, *Jurnal Universitas Tarumanegara Indonesia*, Vol.8 Nomor 3

Rustandi, Dira Azelia, (2024), Tinjauan Yuridis Kewenangan Pemerintah Kota Dan Badan Pengusahaan Batam Terhadap Pengelolaan Tanah Kota Batam

Dikaitkan Dengan Pemberian Hak Milik Diatas Hak Pengelolaan, *Jurnal Ilmu Hukum, Sosial Dan Humaniora*, Vol.2 No 10

Riyanto, Agus, (2017), Peran Negara Dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Kampung Tua/Nelayan Di Atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam), *Jurnal Selat*, Volume 5 Nomor 1

Rahmi, Elita, (2010), *Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia*, Jurnal Dinamika Hukum Vol.10 No.3

Tanjung Nugroho dkk, (2019), *Permasalahan Penguasaan Tanah Perkampungan Tua Kota Batam, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasiona*l, Prosiding Seminar Nasional Tanah

Wahyuni, Ridha Dkk, (2023), *Menyoal Kepastian Hak Atas Tanah Masyarakat Melayu Asli: Kawasan Pesisir Kepulauan Rempang, Batam Berdasarkan Konsepsi Hukum Agraria Nasional,* Jurnal Hukum Mimbar Justitia Fakultas Hukum Universitas Suryakancana Vol. 9 No. 1

https://batam.go.id/icon_sejarah/#:~:text=Implementasi%20Undang%2DUndang%20No.%2053,pilihan%20sama%20seperti%20daerah%20otonom

https://iboss.go.id/front/id/page/sejarah

https://bpbatam.go.id/kepala-bp-batam-serahkan-1-960-sertifikat-kampung-tua-tanjungsengkuang/

https://batampos.co.id/2019/06/21/kementerian-atr-berikan-sertifikat-hak-guna-bangunan-untuk-warga-kampung-tua-yang-tinggal-di-laut/

https://metro.batampos.co.id/lahan-kampung-tua-tak-boleh-diperjual-belikan-hanya-bisa-diagunkan-dengan-syarat/

https://batam.tribunnews.com/2024/01/20/kampung-tua-di-batam-tak-boleh-dijual-bpn-batam-ungkap-masih-ada-yang-nekat

https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-pengakuan-tanah-ulayat-lt4f1654e73aad1/

https://bpbatam.go.id/peran-strategis-bp-batam-dalam-mendorong-pertumbuhan-ekonomi/

https://kepri.antaranews.com/berita/60967/mengenal-kampung-tua-batam

https://bpbatam.go.id/profil/latarbelakang/#:~:text=Konsep%20Pengembangan%20*%20B.J.%20Habibie%20mengusulkan,Tahun%201984%20tentang%20hubungan%20kerja ,

C. Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 Tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam.

Perda Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2019-2039.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah