

**ANALISIS HUKUM PENOLAKAN WARGA REMPANG
TERHADAP RELOKASI PEMUKIMAN PERUNTUKAN
PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS
NASIONAL REMPANG ECO CITY**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

STEVEN JINGGA
NPM. 1906200013



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/KJ/2022
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : STEVEN JINGGA
 NPM : 1906200013
 Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM PERDATA
 Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PENOLAKAN WARGA REMPANG TERHADAP RELOKASI PEMUKIMAN PERUNTUKAN PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL REMPANG ECO CITY

Dosen Pembimbing : Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn

No	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	30-11-2023	Penyusunan Judul	
2	03-12-2023	ACC Proposal dan Penyusunan Doping	
3	05-12-2023	Susunan Proposal	
4	10-12-2023	Bimbingan Proposal	
5	13-12-2023	ACC Proposal untuk disumbangkan	
6	22-1-2024	Seminar Proposal	
7	25-1-2024	Penyusunan Penyusunan Skripsi	
8	10-3-2024	Revisi skripsi (Penyusunan bahan Abstrak)	
9	25-4-2024	REVISI skripsi (Daftar Pustaka)	
10	26-4-2024	ACC	

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui
 a.n: Dekan Fakultas Hukum
 WD-1

Dr. Eaisal, S.H., M.Hum
 NIDN. 0122087502

Dosen Pembimbing

 Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn
 NIDN. 0128077201



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila membuat surat ini agar disebutkan
rombu dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan @umsumedan umsumedan umsumedan

**BUKTI PENYERAHAN
UNDANGAN UJIAN SKRIPSI**

Pada hari ini, 04 06 20 24
telah diserahkan Undangan Ujian Skripsi berikut 1 dokumen Skripsi
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara:

Nama : Steven Jingga
NPM : 1906200017
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Acara
Judul Skripsi : Analisis Hukum Penolakan Wangsa Rempong
Terhadap Relokasi Pemukiman Peruntukan
Pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempong
ECO City

Kepada:

- 1. Dosen Penguji I : Banito Asdhie Kodiyat Ms., S.H., M.H.
- 2. Dosen Penguji II : Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, H.S.H., M. Hum.
- 3. Dosen Pembimbing : Dr. R. Juli Moetiono, S.H., M.Kn., M.H.

Yang Menerima:

Yang Menyerahkan,

Nama Lengkap

Tanda Tangan

1. Dr. R. Juli Moetiono, S.H., M.Kn., M.H.)

2. Banito Asdhie Kodiyat Ms., S.H., M.H.)

3. Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, H.S.H., M. Hum.)

Steven Jingga

NPM 1906200017





UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mendengar suara ini agar diistimukan
dengan kesungguhan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammdiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : STEVEN JINGGA
NPM : 1906200013
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : **ANALISIS HUKUM PENOLAKAN WARGA REMPANG TERHADAP RELOKASI PEMUKIMANPERUNTUKAN PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL REMPANG ECO CITY**
Dosen Pembimbing : Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H.,M.Kn.,M.H
Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 30 Mei 2024

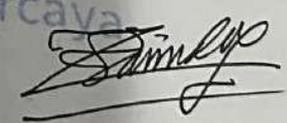
PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.

NIDN: 0122087502


Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN: 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS HUKUM PERDATA PENOLAKAN WARGA REMPANG TERHADAP RELOKASI PEMUKIMAN PADA TANAH HAK MILIK MASYARAKAT PERUNTUKAN PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL REMPANG ECO CITY

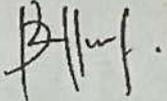
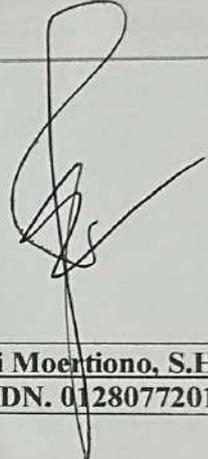
Nama : Steven Jingga

NPM. : 1906200013

Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata

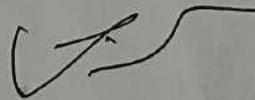
Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal: 05 Juni 2024

Dosen Penguji

		
<u>Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H</u> NIDN. 0121018602	<u>Riska Syafriana, S.H., M.Kn</u> NIDN. 8830590019	<u>Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn</u> NIDN. 0128077201

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Hukum UMSU



Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 05 Juni 2024, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : Steven Jingga
NPM : 1906200013
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Hukum Perdata Penolakan Warga Rempang Terhadap Relokasi Pemukiman Pada Tanah Hak Milik Masyarakat Peruntukan Pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City

Penguji : 1. Padian Adi Selamat, S.H., M.H NIDN. 0121018602
2. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn NIDN.8830590019
3. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn. NIDN. 0128077201

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 05 Juni 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H
NIDN: 0118047901

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **STEVEN JINGGA**
NPM : **1906200013**
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Hukum Perdata Penolakan Warga Rempang Terhadap Relokasi Pemukiman Pada Tanah Hak Milik Masyarakat Peruntukan Pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, Mei 2024

Saya yang menyatakan



STEVEN JINGGA

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM PENOLAKAN WARGA REMPANG TERHADAP RELOKASI PEMUKIMAN PERUNTUKAN PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGISNASIONAL REMPANG ECO CITY

STEVEN JINGGA

Berita Heboh datang dari Batam tepatnya pada tanggal 7 dan 11 September 2023, serangkaian peristiwa bentrok antara warga masyarakat Rempang dengan aparat kepolisian akibat penolakan warga masyarakat terhadap Proyek Strategis Nasional (PSN) Rempang Eco City yang akan di laksanakan di Batam. Konflik yang terjadi antara warga masyarakat Rempang dengan aparat kepolisian terjadi sebagai dampak dari kebijakan pemerintah yang ingin melakukan relokasi pemukiman tempat tinggal warga masyarakat Rempang, dengan perintah untuk segera pindah dari wilayah tempat tinggalnya tersebut.

Dengan perintah yang secara tiba-tiba itu jelas membuat warga masyarakat Rempang menjadi panik dan marah kepada Pemerintah. Karena memang mereka tidak tahu dan diberikan kabar sebelumnya bahwasanya wilayah tempat tinggal mereka akan dijadikan objek PSN Rempang Eco City. Dan apabila dilakukan relokasi warga masyarakat pun akan bingung atas masa depan mereka, karena memang mayoritas warga Rempang berprofesi sebagai nelayan dan petani

Jenis penelitian pendekatan yuridis normatif pada riset ini dan menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (Library Research), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik artikel dan juga dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini

Hasil penelitian dan pembahasan pada penelitian ini didapat bahwa warga masyarakat Rempang kecewa atas kebijakan pemerintah yang dirasakan mendesak ini, cara-cara pemerintah dinilai tidak patut dan bijak serta mengabaikan kearifan lokal warga Rempang sendiri. Karena memang tidak ada pembicaraan sebelumnya kepada warga Rempang terhadap adanya rencana PSN Rempang Eco City yang akan dilaksanakan dengan memakai wilayah mereka. Dimana di wilayah tersebut warga masyarakat sudah turun temurun regenerasi menempati wilayah tersebut sebagai perkampungan tempat tinggalnya. Akhirnya Warga Rempang melakukan perlawanan dan menuntut pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan baik.

Kata Kunci: Proyek PSN, Warga Rempang, dan Penyelesaian konflik agraria.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah rabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Athim dan Ibunda saya Evo Zulmi yang telah memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis.

2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Andryan, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H, M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman lainnya stambuk 2019 yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari

Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, 3 Juni 2024

Penulis

STEVEN JINGGA
NPM. 1906200013

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang..... 1	
1. Rumusan Masalah	5
2. Tujuan Penelitian.....	5
B. Manfaat penelitian	6
C. Definisi Operasional.....	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Sifat Penelitian	13
3. Pendekatan Penelitian.....	13
4. Sumber Data	14
5. Alat Pengumpulan Data.....	16
6. Analisis Data	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
1. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan di Indonesia	18
2. Hukum adat sebagai dasar utama dalam pembentukan	

Hukum Agraria	27
3. Hak Kepemilikan Atas Tanah	29
4. Aspek Tanah untuk kepentingan Pembangunan.....	32
5. Pembebasan Lahan Masyarakat Untuk Proyek Pembangunan	33
6. Konflik Hukum Agraria Warga Masyarakat dan Pemerintah Terhadap Relokasi Wilayah Pemukiman Warga pada pembangunan Proyek Strategis Nasional.....	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Penguasaan Tanah Milik Masyarakat Oleh Pemerintah Pada Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.....	40
B. Status Kepemilikan Tanah Masyarakat di Kawasan Rempang.....	52
C. Kendala dan Upaya Pemerintah Dalam Mengatasi Penolakan Relokasi Pemukiman Warga Rempang Pada Pembangunan Proyek Strategis Nasional	58

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	75
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

B. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum, yang dimaksud negara hukum adalah negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, dan tidak ada kekuasaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan (Penjelasan Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945).

Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum, bukan negara yang berdasarkan kekuasaan.¹ Konsekuensi logis dari adanya prinsip negara hukum tersebut, maka segala sesuatu di Indonesia harus diatur oleh seperangkat peraturan perundang-undangan. Tujuannya adalah demi terwujudnya ketertiban umum untuk menuju masyarakat yang sejahtera lahir dan batin peraturan perundang-undangan mengatur mengenai hak dan kewajiban individu sebagai warga negara.

Negara Indonesia memiliki lembaga-lembaga penegak hukum yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia, guna untuk memudahkan dalam mewujudkan negara yang aman, adil, dan sejahtera. Didalam penegakan hukum

¹ Muhammad Solikhudin, 2022. *Good Governance: Mengurai Penyelenggaraan Negara yang Bersih dengan pendekatan Maqasid Shariah*. Yogyakarta: Bintang Semesta Media. halaman 1

setiap negara yang menganut paham negara hukum, terdapat tiga prinsip dasar, yaitu supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).²

Indonesia sebagai negara hukum dinamis, esensinya adalah hukum nasional Indonesia harus tampil akomodatif, adaptif dan progresif. Akomodatif artinya mampu menyerap, menampung keinginan masyarakat yang dinamis. Makna hukum seperti ini menggambarkan fungsinya sebagai pengayom, pelindung masyarakat. Adaptif, artinya mampu menyesuaikan dinamika perkembangan jaman, sehingga tidak pernah usang. Progresif, artinya selalu berorientasi kemajuan, perspektif masa depan. Makna hukum seperti ini menggambarkan kemampuan hukum nasional untuk tampil dalam praktiknya mencairkan kebekuan-kebekuan dogmatika. Hukum dapat menciptakan kebenaran yang berkeadilan bagi setiap anggota masyarakat.³

Sistem hukum Indonesia merupakan sistem yang berlaku di Indonesia sebagai sumber hukum bagi pengadilan, para hakim, untuk memformulasikan putusan, dan juga pada saat yang sama meliputi nilai-nilai atau ideal yang melandasinya. Setiap bangsa memiliki sistem hukumnya sendiri, beserta sistem nilai yang melandasinya, termasuk Indonesia. Pemahaman yang memadai

² Panduan Pemasaryakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, Sekretariat Jendral MPR RI, Cetakan Ketigabelas, Jakarta, halaman 68

³ Asep Jaelani. 2016. Indonesia Sebagai Negara Hukum. Jurnal Akademia, http://www.academia.edu/8838989/Indonesia_sebagai_negara_hukum, Diakses Pada 22 September 2022, Pukul 21.20 WIB

terhadap sumber ataupun bahan yang berasal dari sumber-sumber hukum di Indonesia merupakan komponen konkret dari struktur atau bangunan hukum sistem hukum Indonesia, yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan- putusan pengadilan, kebiasaan, serta kaidah-kaidah nonpositif lainnya, bahwasetiap isu hukum harus diselesaikan dalam kerangka sistem hukum yang berlaku, atau dengan mengacu pada sumber itu.⁴

Proses pembangunan dapat menimbulkan kemajuan dalam kehidupan masyarakat, selain itu dapat juga mengakibatkan perubahan kondisi sosial masyarakat yang memiliki dampak sosial negatif, seperti penolakan masyarakat Rempang atas kebijakan relokasi pemukiman warga sebagai dampak Pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City. Ribuan warga yang berasal dari 16 kampung tua di Rempang menolak direlokasi dari tanah pemukimannya karena ada rencana pembangunan proyek tersebut di wilayah mereka.

Warga Rempang telah lama hidup beranak-cucu beregenerasi mendiami daerahnya, tindakan dari kebijakan pemerintah dianggap dan dinilai merupakan suatu kesewenangan yang sepihak dengan melakukan penggusuran/pengusiran warga masyarakat Rempang dari tanah kelahirannya tersebut demi sebuah proyek yang dianggap strategis dengan alasan tujuan nasional. Sementara itu tanah Rempang adalah merupakan tanah adat yang merupakan pemberian Tuhan kepada mereka. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al Hadid ayat 7, yang

⁴ Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, halaman. 8.

terjemahannya sebagai berikut: “Berimanlah kepada Allah dan Rasul-Nya serta infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari apa yang Dia (titipkan kepadamu dan) telah menjadikanmu berwenang dalam (penggunaan)-nya. Lalu, orang-orang yang beriman di antaramu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang sangat besar.” Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”⁵

Terkorelasi dari kandungan ayat Al Qur’an dalam surat Al Hadid ayat 7 tersebut, jika ditarik kepada nilai dasarnya, semua tanah yang ada dipermukaan bumi ini adalah milik Allah SWT. Dan oleh sebab itu maka bersesuaian dengan hukum Allah SWT, pemerintah tidak boleh melakukan kesewenangan terhadap rakyat dalam pengelolaan tanah Negara dengan kekuasaan yang dimilikinya. Negara juga harus mendengarkan aspirasi rakyat, dan memperlakukan rakyat dengan baik untuk maksud dan tujuan tertentu. Tidak dengan suatu kekerasan sehingga menimbulkan konflik dengan rakyatnya, karena pemerintah yang berkuasa sekalipun juga merupakan perwakilan dari Tuhan, Allah SWT.

Tujuan utama proyek Rempang Eco City ini dikatakan oleh pemerintah adalah akan mencakup pertunjukan musik, festival seni, dan pameran budaya yang akan memamerkan kekayaan budaya Indonesia. Pengembangan

⁵ Tafsir Al-Qurthubi, Juz I halaman 130

Kawasan Eco City di Pulau Rempang diharapkan akan memberikan dampak positif yang signifikan bagi ekonomi dan komunitas lokal. Namun mengapa rencana pembangunan proyek Rempang Eco City mendapat penolakan dari masyarakat adat di Pulau Rempang, KotaBatam, Provinsi Kepulauan Riau. Disinyalir bahwa pada kenyataannya Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City adalah diperuntukkan membangun Pembangkit Listrik Tenaga Surya untuk kebutuhan Negara lain yaitu Singapura.

Berdasarkan hal inilah maka penulis merasa tertarik untuk mengangkat judul penelitian faktor dan sebab terjadinya penolakan masyarakat Rempang atas kehadiran rencana Pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City, dengan judul: “Analisis Hukum Perdata Penolakan Warga Rempang Terhadap Relokasi Pemukiman Pada Tanah Hak Milik Masyarakat Peruntukan Pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City.”

3. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum penguasaan tanah milik masyarakat oleh pemerintah pada pelaksanaan Proyek Strategis Nasional?
- b. Bagaimana status kepemilikan tanah masyarakat di kawasan Rempang?

- c. Bagaimana kendala yang dihadapi dan upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi penolakan relokasi pemukiman warga rempang yang tanah miliknya akan digunakan untuk pembangunan Proyek Strategis Nasional?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas dan konkrit serta relevan.⁶ Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum penguasaan tanah milik masyarakat oleh pemerintah pada pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
2. Untuk mengetahui status kepemilikan tanah masyarakat di kawasan Rempang.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dan upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi penolakan relokasi pemukiman warga rempang yang tanah miliknya akan digunakan untuk pembangunan Proyek Strategis Nasional.

D. Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

⁶ Faisal & dkk. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 5

- a. Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap penolakan relokasi pemukiman warga rempang yang tanah miliknya akan digunakan untuk pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City.
- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi terkait tentang penolakan relokasi pemukiman warga rempang yang tanah miliknya akan digunakan untuk pembangunan Proyek Strategis Nasional.

D. Definisi Operasional

Defenisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus yang akan diteliti. Uraian defenisi operasional merupakankalimat-kalimat yang disusun berdasarkan arah dan tujuan penelitian.⁷ Adapun defenisi operasional dalam penelitian ini mencakup:

1. Analisis Hukum Perdata adalah melakukan pengujian dan penilaian terhadap norma hukum yang bersifat pengaturan (regeling), yang telah

⁷ *Ibid.*, halaman 5

tertuang dalam peraturan perundang-undangan, namun tidak termasuk di dalamnya norma hukum dasar negara yang tercermin dalam konstitusi.

2. Wilayah Rempang adalah Pulau Rempang dengan luas kurang-lebih 16.583 km² adalah wilayah pemerintahan kota Batam, provinsi Kepulauan Riau yang merupakan rangkaian pulau besar kedua yang dihubungkan oleh enam buah jembatan Bareleng.
3. Relokasi Pemukiman adalah merupakan kebijakan yang ditempuh oleh pemerintah untuk mengatasi menjamurnya pertumbuhan permukiman liar. Masyarakat yang bermukim di lahan yang telah dialokasikan kepada investor di relokasi ke beberapa kawasan lain yang telah dirancang sebagai kawasan permukiman.
4. Tanah Adat adalah tanah yang hak ulayat yang dari hukum adat tertentu.
5. Tanah Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 21. Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
6. Proyek Strategis Nasional, proyek-proyek infrastruktur pemerintahan Presiden Joko Widodo yang skala proyeknya bersifat strategis untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan, kesejahteraan masyarakat, dan pembangunan di daerah.
7. Rempang Eco City adalah proyek kawasan ekonomi baru yang ada di kawasan Pulau Rempang, Batam, Kepulauan Riau. Rencananya Rempang

Eco City akan memiliki kawasan industri, kawasan perdagangan dan kawasan wisata terintegrasi. Proyek ini termasuk dalam Proyek Strategis Nasional 2023.

G. Keaslian Penelitian

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Analisis Hukum Perdata Penolakan Warga Rempang Terhadap Relokasi Pemukiman Pada Tanah Hak Milik Masyarakat Peruntukan Pembangunan Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City.” Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Penulis meneliti skripsi ini berdasarkan literatur-literatur yang diperoleh dipergustakaan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembebasan tanah masyarakat pada pengadaan lahan bagi perencanaan dan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional pada konflik agraria Rempang Eco City dalam pembangunannya.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelum, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Muhammad Rifki, 1806200894. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan. 2022. Tinjauan Yuridis Terhadap Tindakan Diskresi Anggota Kepolisian Dalam Menghadapi Aksi Penolakan Dan Perlawanan Masyarakat (Analisis Kasus Rencana

Pembangunan Proyek Pemerintah Di Desa Wadas Jawa Tengah). Desa Wadas, yang terletak di Kecamatan Bener, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah ramai menjadi perbincangan di berbagai media. Faktor penyebabnya adalah telah terjadinya kericuhan akibat penolakan dan perlawanan warga desa Wadas terhadap pengalihan lahan yang akan digunakan oleh pemerintah di wilayah desa mereka untuk lokasi atas proyek perencanaan pembangunan bendungan dan pertambangan batu andesit. Proyek tersebut dikhawatirkan warga desa Wadas akan merusak alam dan mengganggu mata pencaharian warga desa yang mayoritas bekerja sebagai petani. Tidak hanya memiliki potensi kekayaan tambang batu andesit, Desa Wadas juga ternyata memiliki potensi lain yang melimpah yaitu berupa lahan subur pertanian dan perkebunan milik warga. Desa Wadas ditargetkan oleh pemerintah untuk dijadikan lokasi perencanaan proyek dari pembangunan Bendungan Bener dan pembangunan areal penambangan batu andesit. Proyek pembangunan bendungan tersebut kemudian masuk ke dalam proyek strategis nasional yang digadang-gadang akan menjadi bendungan tertinggi di Asia Tenggara. Dibangunnya Bandungan Bener sendiri akan menampung kurang lebih 100 juta meter kubik air dan mampu menggerakkan Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA) sebagai sistem jaringan energi di Kabupaten Purworejo. Kehadiran rencana program pembangunan bendungan dari pemerintah tersebut awalnya oleh Warga Desa Wadas

disambut dengan gembira karena irigasi dari Bendungan Bener akan yang mengairi lahan pertanian mereka. Namun pada kenyataannya proyek perencanaan pembangunan tersebut bukan hanya akan dibangun sebuah bendungan saja, akan tetapi ada juga sebuah proyek pembangunan lain pada wilayah yang sama, yaitu akan di bangun pula pembangunan areal pertambangan batu andesit. Hal inilah yang menjadi dasar terjadinya perlawanan dan penolakan warga desa Wadas. Bagi mereka pembangunan areal pertambangan batu andesit akan menjadi ancaman atas wilayah pertanian dan pemukiman mereka. Sebagian besar warga Desa Wadas menolak rencana penambangan tersebut. Sebab dikhawatirkan akan merusak 28 titik sumber mata air warga desa. Dan rusaknya sumber mata air akan berakibat pada kerusakan lahan pertanian, warga pun akan kehilangan mata pencaharian. Melihat aksi penolakan dan perlawanan warga Desa Wadas inilah pada akhirnya pihak Polda Jawa Tengah sampai harus menerjunkan puluhan personalnya, demi menjamin proses pengukuran proyek lahan oleh pihak BPN Jateng berjalan aman.

2. Yohanes B. Jata. NPP. 30.1157. Program Studi Manajemen Keamanan Dan Keselamatan Publik. Kementerian Dalam Negeri. Rekonsiliasi Konflik Dalam Pembangunan Waduk Lambo Di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur. Latar belakang skripsi ini adalah dalam proses pembangunan Waduk Lambo yang bertempat di Kabupaten Nagekeo, Provinsi Nusa Tenggara Timur mengalami hambatan karena

adanya penolakan dari masyarakat setempat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses rekonsiliasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah kabupaten Nagekeo dalam menyelesaikan konflik yang terjadi dalam proses pembangunan waduk Lambo. Dalam proses penyelesaian konflik yang terjadi dalam pembangunan waduk Lambo dapat teratasi bisa dilihat dari pembangunan yang sudah berjalan, serta berbagai permasalahan yang sebelumnya terjadi sudah dapat teratasi. Kesimpulan: Proses rekonsiliasi dalam proses pembangunan waduk Lambo dimana pemerintah dan masyarakat secara bersama-sama berusaha menemukan jalan keluar dari setiap masalah yang ditemukan, namun ada faktor penghambat yang harus dihadapi, Pemerintah Kabupaten Nagekeo dalam menangani faktor penghambat sudah melakukan berbagai cara mulai dari melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan mengabdikan apa yang menjadi tuntutan dari masyarakat.

Melihat kedua perbandingan isi materi penelitian pada 2 (dua) peneliti terdahulu diatas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini terlihat dari judul penelitian dan rumusan masalah serta studi putusan yang menjadi pokok bahasan tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

H. Metode Penelitian

Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu (a) logika dari penelitian ilmiah, (b) studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan (c) suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Berdasarkan hal ini, dapat dikatakan bahwa metode penelitian merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁸

Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Disiplin ilmu hukum biasa diartikan sistem ajaran tentang hukum, sebagai norma dan sebagai kenyataan perilaku atau sikap-tindak. Hal ini berarti disiplin ilmu hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan dan sebagai realitas di dalam masyarakat.⁹ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

7. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yang bertujuan untuk melakukan penelitian berdasarkan sumber kepustakaan yang dipadukan dengan kebijakan

⁸ Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 19

⁹ *Ibid.*,

peraturan perundang-undangan terkait sehingga menjadi rangkaian kalimat-kalimat yang dirangkum sedemikian rupa.

8. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana rencana program proyek strategis nasional di wilayah Rempang menjadi dasar pemicu terjadinya konflik agraria dalam perspektif negara hukum.

9. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik artikel dan juga dengan metode pendekatan peraturanperundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini.

10. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran dan Hadist. Adapun ayat Al Qur'an terkait dengan penelitian ini adalah terdapat dalam surat Al Hadid ayat 7, dimana terjemahannya sebagai berikut: Berimanlah kepada Allah dan Rasul-Nya serta infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari apa yang Dia (titipkan kepadamu dan) telah menjadikanmu berwenang dalam (penggunaan)-nya. Lalu, orang-orang yang beriman di antaramu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang sangat besar.”

b. Data sekunder; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.

Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

1) Bahan hukum primer, antara lain bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, catatan-catatan risalah resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, misalnya kajian akademik yang diperlukan dalam

pembuatan suatu rancangan peraturan perundang-undangan.¹⁰

Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer sebagai berikut:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d) .Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan
 - e) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional,
 - h) Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko
- 2) Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tentang hukum

¹⁰ Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 47

meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian¹¹.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensklopedia, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi-kepustakaan atau melalui penelusuran literatur (*library research*) yang dilakukan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) didalam melakukan metode studi dokumentasi, penulis hanya menganalisa motif konflik yang terjadi antara warga masyarakat dan pemerintah terkait dengan rencana pelaksanaan proyek Pembangunan Strategis Nasional Eco City.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa analisis hukum terhadap latar belakang dan faktor penyebab terjadinya konflik agraria di wilayah Rempang dari rencana proyek pembangunan

¹¹ *Ibid.* halaman 54

strategis Rrempang Eco City di wilayah tersebut. Selanjutnya bahan hukum yang telah ada akan dianalisis untuk melihat bagaimana ketentuan hukum positif Indonesia yang mengatur mengenai perwalian atas anak dalam kebijakan hukum di Indonesia. Sehingga dapat membantu untuk menjadi acuan dan bahan pertimbangan hukum guna memberikan solusi bagaimana seharusnya ketentuan hukum positif Indonesia dapat menghadapi kasus konflik penolakan relokasi warga masyarakat dalam pelaksanaan proyek Pembangunan Strategis Nasional.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

7. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan di Indonesia

Sebelum membicarakan faktor dan aspek serta implikasi hukum terhadap konflik agrarian yang terjadi antara warga dan pemerintah di wilayah Indonesia, maka perlu dan penting untuk diketahui pokok permasalahan yang terjadi adalah mengenai penggunaan lahan tanah yang akan dibangun ditasnya rencana pembangunan Proyek Strategis Nasional. Jadi oleh sebab itu untuk menyusun kerangka penelitian yang konstruktif dalam penelitian ini maka pertama sekali harus kita fahami apa yang dikatakan dengan pengertian dari tanah itu sendiri berdasarkan defenisi pada undang-undang maupun para ahli hukum agraria.

Pengertian Tanah berdasarkan ketentuan pasal ayat (4) junto Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut.

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diaturdi dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sabagaimana diatur dalam Pasal 4

(1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak mengusasi dari 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 badan-badan Hukum.¹²

Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

Kata Tanah dalam pengertian yuridis adalah suatu 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. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.¹³ Sementara itu penguasaan tanah oleh negara dimaknakan sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak. Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat. Sementara itu, penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Tanah itu dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk

¹² H.M. Arba., 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, halaman 7

¹³ Idham. 2021. *Konstitusionalisme tanah hak milik di atas tanah hak pengelolaan*.

pembangunan perumahan, pertanian, dan peternakan, dan usaha-usaha produktif lainnya.¹⁴

Mengacu pada semua definisi diatas, maka bisa disebutkan dan disimpulkan tanah tidak akan lepas dari beberapa komponen sebagai berikut, tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh Negara, masyarakat adat, dan pererongan (Individu) atau bahkan badan hukum yang berhubungan dengan tanah, serta juga dapat digunakan untuk kepentingan yang bernilai Ekonomis dan Budaya seutama dan sebesar-besrnya untuk kemakmuran rakyat.¹⁵

Adapun Definisi Tanah menurut beberapa para Ahli dan juga Doktrin dari para Ahli yaitu:

a) Martin Dixon

Menyajikan pengertian tanah adalah *Both The Physical Asset And The Rights Which The Owner Or Others May Enjoy In Or Over It.*

Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terapat diatasnya. Tanah dari aspek pemanfaatnya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau bahkan orang

¹⁴ *Ibid.*,

¹⁵ Rauf A Hatu. 2018. *Problematika Tanah: Alih Fungsi Lahan dan Perubahan Sosial Masyarakat*. Yogyakarta: Absolute Media

lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat dibawah maupun di atastanah tersebut.¹⁶

b) Effendi Perangin

menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹⁷

c) Maria R. Ruwiasuti

Adapun yang dikemukakan oleh Maria Tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral dan lahan-lahan pertanian). Serta dihayati berbagai perpangkalan budaya dari komonitas yang bersangkutan.¹⁸

Berbicara masalah Agraria maka tidak akan lepas berbicara masalah Hukum, Sebab Agraria itu sendiri mengandung unsur norma, kaidah atau perilaku seseorang yang ada hubungannya dengan tanah.¹⁹ Menurut Profesor Boedi Harsono,dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar

¹⁶ Martin Dixon. 2007 . *Textbook on International Law*. Sixth Edition, Oxford University. Press, New York

¹⁷ Urip Santoso. 2015. *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*. Jakart: Prenadamedia Group. halaman 7

¹⁸ R. Ruwiasuti, Maria. 2001. *Pembaruan Sistem Hukum Agraria*, Yogyakarta: Hapera Pustaka Utama. halaman 2

¹⁹ Bambang Eko Supriyadi. 2013. *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. halaman 7

pokok-pokok Agraria atau disingkat UUPA, yang dimaksud dengan Agraria mempunyai arti yang sangat luas ialah meliputi Bumi, Air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya.²⁰

Boedi Harsono juga mengatakan bahwa dengan pemakaian makna Agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA, Hukum Agraria tidak hanya merupakan satu perangkat Bidang Hukum, akan tetapi juga merupakan suatu kelompok Bidang Hukum yang masing-masing mengatur berbagai hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang tergolong ke dalam pengertian Agraria.²¹

Kata Agraria juga berasal dari kata *Akker* (Belanda), *Agros* (Yunani) yang mempunyai arti Tanah pertanian. *Agger* (Latin) berarti Tanah atau sebidang Tanah, *Agrarius* (Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *Agrarian* (Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Sementara itu dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan bahwa arti *Agrarian Is Relating To Land, Or To A Division Or Distribution Of Land, As An Agrarian Laws*. Yaitu menunjukkan kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikinya.

Tanah menurut UUPA menggunakan istilah agraria. Pengertian agrarian yang dirumuskan dalam UUPA tersebut mengandung pengertian yang sangat luas. Tanah menurut UUPA merupakan bagian dari agraria. Oleh karena itu, jika

²⁰ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia –Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*. Jilid 1: Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, halaman 7

²¹ *Ibid.*,

disimak pengertian agraria menurut kamus bahasa indonesia dan menurut UUPA, maka kata agraria itu mempunyai dua pengertian, yaitu agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, kekayaan alam, dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa. Dilain pihak pengertian agraria dalam arti sempit hanya meliputi tanah saja, jadi merupakan bagian agraria dalam arti luas.

Berdasarkan luas pengertian atau definisi dari semua pandangan tentang Agraria, maka dapat disimpulkan bahwa Hukum Agraria dalam UUPA merupakan suatu kelompok berbagai bidang Hukum, yang masing- masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian Agraria sebagai yang diuraikan diatas.

Berbicara tentang hukum dalam pertanahan maka pastilah juga membahas tentang perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, dan untuk itu maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).²²

Pondasi yang kuat dimaksudkan disini adalah adanya produk (output) dari suatu proses pendaftaran tanah yaitu sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat informasi tentang data

²² Rahmat Ramadhani. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017. halaman 139

yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya.²³

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Lebih jauh, meskipun Pasal 19 ayat (2) huruf (c) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: “Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat buktiyang kuat”, tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.²⁴

Kemungkinan munculnya masalah pertanahan bukan hanya terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar saja, bahkan yang sudah terdaftar (bersertipikat) pun masih menyimpan masalah apalagi yang belum atau tidak terdaftar.²⁵ Artinya, sertipikat hak atas bidang tanah yang sudah terdaftar juga memungkinkan masih menyimpan segudang masalah baik menyangkut pihak lain (subyek hak lain) maupun menyangkut subyek pemegang hak sebagaimana yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah (dirinya sendiri).

²³ *Ibid.*, halaman 140

²⁴ Adrian Sutedi, 2012. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman vi

²⁵ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju. halaman 7

Masalah ketidakpastian hukum sertipikat hak atas tanah menyangkut subyek hak lain (pihak lain) dapat berupa klaim pihak lain menyangkut penguasaan bidang tanah yang tumpang tindih, sertipikat ganda, dan sengketa- sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis dan bersifat strategis,²⁶ sedangkan persoalan yang menyangkut antara diri pemegang hak dengan sertipikat hak atas tanah yang dipegangnya (dirinya sendiri), yaitu kerap ditemukannya perbedaan identitas subyek pemegang hak yang tidak sesuai antara yang tertulis di buku tanah atau sertipikat hak atas tanah dengan identitas bukti diri yang asli (KTP untuk orang perorangan, Akta Pendirian untuk badan hukum, dan lain sebagainya).

Kadar kepastian hukum sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi.²⁷ Oleh karena itu alur proses permohonan dan perekaman data fisik dan yuridis, serta subyek hak harus dilaksanakan secara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlaku.

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang tujuan atau hakikat pendaftaran tanah yang substansinya menjamin kepastian hukum, menekankan dua hal pokok yakni:

²⁶ Rusmadi, Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni, halaman 23

²⁷ Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta: Penerbit Republika. halaman 117

- b. Kelompok teknis; menekankan pada segi-segi teknis operasional, mengenai faktor kepastian obyek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah.
- c. Kelompok yuridis; terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum bidang tanah yang terdaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah, serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili kewarganegaraan, dan pihak lain serta beban-beban yang membebaninya.

Terdapat dua informasi yang dituangkan dalam sertipikat: pertama, data fisik yang menurut Pasal 1 angka 6 PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya, dan kedua, data yuridis, yang menurut Pasal 1 angka 7 PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, tentang pemegang haknya dan pihak-pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya.

Kedua informasi data di atas yang dituangkan dalam sertipikat adalah merupakan cuplikan atau salinan dari buku tanah. Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya, sehingga dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan

pendaftaran tanah bertujuan agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak.²⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jaminan kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah menjadi penting untuk dibahas. Pembahasan dimaksud tentunya wajib dilakukan secara komprehensif guna mengetahui bagian-bagian yang dijamin kepastian hukumnya oleh kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia yang terbungkus rapi dalam sebuah sertipikat hak atas tanah.

2. Hukum adat sebagai dasar utama dalam pembentukan Hukum Agraria

Di dalam lingkungan Hukum Adat memang terdapat hak-hak subyektif atas tanah dari para anggota masyarakat persekutuan hukum adat. Hak subyektif itu bermacam-macam isinya, sampai dimana jauh bekerjanya hak subyektif itu sangat bergantung kepada intensitas hubungan antara orang yang bersangkutan dengan tanahnya. Semakin intensif hubungan itu, Semakin lemahlah campur tangan hak ulayat terhadapnya. Akan tetapi semakin kurang hubungan itu, maka semakin kuatlah bekerjanya hak ulayat terhadap tanah tersebut.²⁹

Hukum adat sebagai dasar utama dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional dapat disimpulkan dalam konsiderans UUPA, hukum agraria nasional yang berdasarkan hukum adat tentang tanah, yang sederhana, dan menjamin

²⁸ Urip Santoso. 2015. "Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Reklamasi Pantai". *Jurnal Mimbar Hukum*. Volume 27. Nomor 2. halaman 261

²⁹ Ter Haar, 1999 *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, Diterjemahkan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto, Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 50.

kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada Hukum Adat, maka Hukum Agraria didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat itu, sebagai Hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern.

Kearifan lokal adalah segala bentuk kebijaksanaan yang didasari oleh nilai-nilai kebaikan yang dipercaya, diterapkan dan senantiasa dijaga keberlangsungannya dalam kurun waktu yang cukup lama (secara turun temurun) oleh sekelompok orang dalam lingkungan atau wilayah tertentu yang menjadi tempat tinggal mereka. Sehubungan dengan kearifan lokal yang terkandung hukum adat yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah bagi suatu masyarakat hukum adat ternyata memiliki nilai yang sama bagi hukum adat dari masyarakat adat yang lainnya dalam wilayah Negara kesatuan Republik Indonesia. Nilai-nilai kearifan lokal yang terkandung dalam hukum adat-hukum adat itulah yang kemudian diadopsi ke dalam hukum tanah nasional kita sebagaimana yang diatur dalam UUPA.

Dalam rangka membangun Hukum Tanah Nasional, Hukum Adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, yaitu berupa : konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem Hukum Adat. Hukum Tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari

Hukum Adat, berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan – peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan Hukum tanah Nasional positif yang tertulis, dan UUPA merupakan hasil yang pertama.

Konsepsi yang mendasari Hukum tanah Nasional adalah konsepnya Hukum Adat, yaitu konsep yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Sifat komunalistik religius dari konsep Hukum Tanah Nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa: “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam 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”. Apabila dalam Hukum Adat Tanah Ulayat merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, maka dalam rangka Hukum Tanah Nasional semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia.

Dalam rangka Hukum Tanah Nasional, dimungkinkan para warga negara Indonesia masing-masing menguasai bagian-bagian dari tanah bersama tersebut secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan tersebut dalam Pasal 6 UUPA dirumuskan dengan kata-kata: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut.³⁰

3. Hak Kepemilikan Atas Tanah

Hak milik atas tanah ialah hak untuk memperlakukan suatu benda (Tanah) sebagai kepunyaannya sendiri dengan beberapa pembatas. Hak untuk memperlakukan sebagai kepunyaannya itu meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah dan pula hak untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah pemegang hak itu pemiliknya, yang berarti ia boleh menjual, menggadaikan, atau menghibahkan tanah itu kepada orang lain.

Menurut Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hak milik atas Tanah adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁰ Boedi, Harsono . 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan. halaman 326

Menurut penjelasan Pasal 20 di atas dinyatakan bahwa hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang terhadap tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai hak Eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak lain-lainya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantarahak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “terkuat dan terpenuh”.

Sedangkan Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuhi, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan hak atas tanahnya lebih luas dari pada yang lain (Pasal 20 ayat (1) UUPA).

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
 - b. Ketentuan undang-undang.

Hal terpenting dari kepemilikan tanah adalah memiliki sertifikat tanah. Sertifikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang- bidang tanah tertentu dan kepemilikannya itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.³¹

Sertifikat juga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

³¹ Dian Febrina, 2017, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Ditetapkannya Sebagai Kawasan Hutan Lindung Di Kabupaten Bulukumba" (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar), halaman 22-23

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.³²

Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

4. Aspek Tanah untuk kepentingan Pembangunan

Pada setiap kegiatan pembangunan, ketersediaan tanah untuk lahan pembangunan sering menjadi kendala. Kendala dihadapi karena tanah merupakan sumber daya alam yang bersifat terbatas, terutama tanah negara juga sudah sangat terbatas persediaannya. Untuk menyediakan lahan tersebut maka perlu dilakukan pengadaan. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah didasarkan atas adanya kepentingan umum yaitu kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam pengadaan tanah karena kurangnya pemahaman instansi terkait dan juga masyarakat dalam memahami mekanisme dan prinsip-prinsip Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum tersebut.

³² Amin Muhammad et al., 2011, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, Mandar Maju, halaman 14

Kegiatan Pengadaan Tanah oleh pemerintah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan perolehan tanah dari awal sampai akhir atau dari hulu ke hilir yang akhirnya bermuara pada tiga titik yaitu titik start yaitu aspek perizinan (penetapan lokasi), titik *decision* yaitu aspek penguasaan tanah (pelepasan hak) dan titik product yaitu aspek sertifikasi tanah. Namun, kegiatan menyediakan tanah haruslah dengan cara prikemanusiaan dan memberi ganti kerugian yang layak dan adil sesuai dengan regulasi yang ada kepada pihak yang berhak (Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum). Dalam Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 sudah dijelaskan bahwa Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

5. Pembebasan Lahan Masyarakat Untuk Proyek Pembangunan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menjelaskan, tahapan pengadaan tanah untuk PSN yang meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pada tahap perencanaan rencana pembangunan disusun oleh instansi yang memerlukan tanah melibatkan Kementerian ATR/BPN.

Sebelum memasuki tahap persiapan, dilakukan penyesuaian pengadaan tanah untuk PSN dengan tata ruang. Setelah gubernur menerima dokumen perencanaan pengadaan lahan, langkah berikutnya memasuki tahap persiapan

yang dilakukan oleh gubernur. Gubernur akan membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama lima hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

Pada tahap persiapan ini juga akan dilakukan konsultasi publik untuk menjelaskan maksud dan tujuan dari pengadaan lahan untuk PSN tersebut. Konsultasi publik akan melibatkan penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Pada tahap persiapan ini gubernur memainkan peran penting. Gubernur akan menyosialisasikan maksud dan tujuan dari rencana pemerintah ini kepada masyarakat, pengadaan lahan akan dilakukan dengan tidak merugikan masyarakat.

Selanjutnya, melakukan pendataan awal di lokasi rencana pembangunan. Pendataan ini meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak menerima penggantian tanah dan objek pengadaan tanah. Sebagaimana ketentuan yang berlaku, pihak yang berhak menerima ganti rugi lahan adalah pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, nazhir untuk tanah wakaf, pemegang alat bukti tertulis hak lama.

Kemudian, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Selain tanah dan bangunan, tanaman yang tumbuh di atas lahan lokasi rencana pembangunan akan dihitung untuk mendapatkan uang ganti kerugian (UGK).

Pada tahap ketiga yaitu pelaksanaan pengadaan tanah, kepala kantor wilayah selaku ketua pelaksana pengadaan tanah yang akan menjadi pelaksana. Kepala kantor wilayah membentuk pelaksana pengadaan tanah yang terdiri dari pejabat yang membidangi urusan pengadaan tanah di lingkungan kantor wilayah, kepala kantor pertanahan setempat, pejabat perangkat daerah provinsi, camat, lurah dan kepala desa dalam melaksanakan pengadaan tanah. Berikutnya atau tahap terakhir yaitu penyerahan hasil pengadaan tanah. Pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan berita acara yang selanjutnya digunakan oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut untuk membuat sertifikat. Setelah penyerahan hasil pengadaan tanah oleh ketua pelaksana pengadaan tanah selesai, instansi yang memerlukan tanah bisa mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan.

6. Konflik Hukum Agraria Warga Masyarakat dan Pemerintah Terhadap Relokasi Wilayah Pemukiman Warga pada pembangunan Proyek Strategis Nasional

Konflik agraria akan terus-menerus meletus di sana-sini, bila sebab-sebabnya belum dihilangkan. Dengan tetap adanya kondisi-kondisi yang melestarikannya, konflik-konflik agraria ini menjadi kronis dan berdampak luas. Pelajaran pokok yang hendak dikemukakan dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menangani konflik-konflik agraria struktural, yang kronis, sistemik dan berdampak luas, kita tidak bisa mengandalkan cara-cara tambal-sulam dengan

sekedar mengatasi secara cepat dan darurat, terutama sehubungan dengan eskalasi dan ekses yang tampak dari konflik-konflik itu.

Mengamati dan memahami konflik-konflik agraria seperti ini secara memadai, kita memerlukan pendekatan yang memadai pula, yang mendasarkan diri pada rerantai sebab-akibat dan kondisi-kondisi yang melestarikannya.

a. Sebab-sebab

- 1) Pemberian ijin/hak/konsesi oleh pejabat publik (Menteri kehutanan, Menteri ESDM, Kepala BPN, Gubernur dan Bupati) yang memasukkan tanah/wilayah kelola/SDA ke- punyaan sekelompok rakyat ke dalam konsesi badan-badan usaha raksasa dalam bidang produksi, ekstraksi, maupun konservasi.
- 2) Penggunaan kekerasan, manipulasi, dan penipuan dalam pengadaan tanah skala besar untuk proyek-proyek pembangunan, perusahaan-perusahaan raksasa, dan pemegang konsesi lain dalam bidang produksi, ekstraksi, konservasi.
- 3) Ekslusi sekelompok rakyat pedesaan dari tanah/wilayah kelola/SDA yang dimasukkan ke dalam konsesi badan usaha raksasa tersebut.
- 4) Perlawanan langsung dari kelompok rakyat sehubungan ekslusi tersebut.

b. Akibat-akibat

- 1) Eksklusi rakyat, perempuan dan laki-laki, atas tanah, wilayah, dan SDA yang diperebutkan secara langsung berakibat hilangnya (sebagian) wilayah hidup, mata pencaharian, dan kepemilikan atas harta benda.
- 2) Menyempitnya ruang hidup rakyat, yang diiringi menurunnya kemandirian rakyat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, utamanya pangan.
- 3) Last but not least, transformasi dari petani menjadi buruh upahan.

c. Akibat-akibat Lanjutan

- 1) Konflik yang berkepanjangan menciptakan krisis sosial ekologi yang kronis, termasuk mendorong penduduk desa bermigrasi ke wilayah-wilayah baru untuk mendapatkan tanah pertanian baru atau pergi ke kota menjadi golongan miskin perkotaan.
- 2) Dalam krisis sosial ekologis ini secara khusus perhatian perlu diberikan pada berbagai bentuk ketidakadilan gender, dimana perempuan dari kelompok marginal menghadapi dan menanggung beban yang jauh lebih besar.
- 3) Merosotnya kepercayaan masyarakat setempat terhadap pemerintah yang pada gilirannya dapat menggerus rasa ke-Indonesia-an para korban.
- 4) Meluasnya artikulasi konflik agraria ke bentuk-bentuk konflik lain seperti: konflik etnis, konflik agama, konflik antar kampung/desa, dan konflik antar “penduduk asli” dan pendatang.

d. Kondisi-kondisi yang Melestarikan

- 1) Tidak adanya koreksi atas putusan-putusan pejabat publik yang memasukkan tanah/wilayah kelola/SDA rakyat ke dalam konsesi badan usaha atau badan pemerintah raksasa untuk produksi, ekstraksi, maupun konservasi, dan di sisi lain, berlangsungnya terus-menerus proses pemberian ijin/hak pada badan-badan raksasa tersebut.
- 2) Lembaga-lembaga pemerintah tidak pernah membuka informasi kepada publik, apalagi dikontrol oleh publik, perihal penerbit hak/ ijin/lisensi yang berada pada kewenangannya.
- 3) Ketiadaan kelembagaan yang memiliki otoritas penuh, lintas sektor dalam lembaga pemerintah, yang memadai dalam menangani konflik agraria yang telah, sedang, dan akan terjadi.
- 4) Badan-badan usaha atau badan-badan pemerintah bersikap defensif apabila rakyat mengartikulasikan protes sebab hilang atau berkurangnya akses rakyat atas tanah, sumber daya alam, dan wilayahnya, sebagai akibat dari hak/ ijin/lisensi yang mereka dapatkan itu. Lebih lanjut, protes rakyat disikapi dengan kekerasan, kriminalisasi, dan intimidasi.
- 5) Sempitnya ruang lingkup dan terhambatnya pelaksanaan program yang disebut “Reforma Agraria” dalam membereskan ketimpangan penguasaan tanah dan SDA. Lebih dari itu, kita menyaksikan berbagai skandal dalam implementasi redistribusi tanah, misalnya pemberian

tanah bukan pada mereka yang memperjuangkan, pengurangan jumlah tanah yang seharusnya didistribusi, penipuan dan manipulasi nama-nama penerima maupun objek redistribusi, dan tanah-tanah yang didistribusi dikuasai oleh tuan-tuan tanah (rekonsentrasi).

e. Akar Masalah

- 1) Tidak adanya kebijakan untuk menyediakan kepastian penguasaan (tenurial security) bagi akses atas tanah-tanah/SDA/wilayah kelola masyarakat, termasuk pada akses yang berada dalam kawasan huatn negara.
- 2) Dominasi dan ekspansi badan-badan usaha raksasa dalam industri ekstraktif, produksi perkebunan dan kehutanan, serta konservasi.
- 3) Instrumentasi badan-badan pemerintahan sebagai “lembaga pengadaaan tanah” melalui rejim-rejim pemberian hak/ijin/lisensi atas tanah dan sumber daya alam.
- 4) UUPA 1960 yang pada mulanya ditempatkan sebagai UU Payung, pada prakteknya disempitkan hanya mengurus wilayah non-hutan (sekitar 30% wilayah RI), dan prinsip-prinsipnya diabaikan. Peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan/kehutanan/ PSDA lainnya tumpang tindih dan bertentangan antara satu dengan yang lain.

- 5) Hukum-hukum adat yang berlaku di kalangan rakyat diabaikan atau ditiadakan keberlakuannya oleh perundang-undangan agraria, kehutanan dan pertambangan.
- 6) Sektoralisme kelembagaan, sistem, mekanisme, dan administrasi yang mengatur pertanahan/kehutanan/SDA lainnya yang semakin menjadi-jadi.
- 7) Last but not least, Semakin menajamnya ke- timpangan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan peruntukan tanah/hutan/SDA lainnya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

D. Pengaturan Hukum Penguasaan Tanah Milik Masyarakat Oleh Pemerintah Pada Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Pada pengadaan lahan untuk pelaksanaan Proyek Strategis Nasional oleh pemerintah maka sebagai langkah awal terhadap lahan tersebut terlebih dahulu harus di kondisikan dengan menguasainya, agar proyek yang dilakukan tersebut tidak terkendala dengan hal apapun yang menjadi penghambat terhadap pelaksanaan proyek yang direncanakan. Penguasaan tanah terhadap lahan yang dimaksudkan disini adalah tanah milik masyarakat. Dimana dalam penelitian ini penguasaan tanah tersebut adalah lahan tanah milik masyarakat Rempang, yang akan dibangun diatasnya sebuah Proyek Strategis Nasional oleh pemerintah yang diberi nama Rempang Eco City.

Pengaturan hukum penguasaan tanah milik masyarakat oleh pemerintah pada pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, terkait dengan pengadaan lahan tersebut, ada diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional, dimana pada kedua kebijakan peraturan perundang-undangan tersebut juga erat kaitannya dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata(KUHP). Dimana pada semua regulasi tersebut saling terkait dan terhubung terhadap metode dan mekanisme penguasaan lahan milik masyarakat yang akan digunakan untuk pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dalam perencanaannya, untuk mencegah terjadinya konflik⁴⁰ yang ditimbulkan dari adanya kesalahfahaman di lapangan saat realisasi proyek akan dijalankan antara masyarakat, pihak yang menjalankan proyek, dan pemerintah sendiri. Karena memang jika akibat dari penguasaan lahan tanah yang tidak diselesaikan dengan baik oleh pihak pemerintah yang terwakili oleh pelaksana proyek dengan masyarakat Rempang terkait dengan ganti rugi dan atau relokasi atas penggunaan/pemakaian lahan tanah masyarakat tersebut, maka sengketa atas tanah akan terjadi, hal ini disebabkan proses terhadap pembebasan atas tanah milik masyarakat tersebut belum memuaskan keinginan dari masyarakat setempat.

Pengadaan tanah merupakan salah satu kebijakan strategis yang turut diatur dalam Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Karena itu,

substansi Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjadi salah satu Undang-Undang yang disempurnakan/direvisi lewat Undang-Undang Cipta Kerja.

Sedikitnya terdapat 4 (empat) ketentuan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang disempurnakan melalui Undang-Undang Cipta Kerja. Pertama, Pasal 19 yang mengatur tentang konsultasi publik. Pada pasal ini menjelaskan tentang penyempurnaan yang dilakukan melalui Undang-Undang Cipta Kerja yakni konsultasi publik terkait rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapat kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak; pengelola barang milik negara/barang milik daerah; dan pengguna barang milik negara/barang milik daerah.

Konsultasi publik itu melibatkan pihak yang berhak; pengelola barang milik negara/barang milik daerah, pengguna barang milik negara/barang milik daerah; dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan terkait atau yang disepakati. Setelah terjalin kesepakatan, dituang dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kesepakatan itu menjadi dasar bagi instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan penetapan lokasi kepada Gubernur.³³

Penyempurnaan yang dilakukan pada Pasal 19 tersebut ditujukan agar hak masyarakat yang terdampak bisa diselesaikan secara tuntas atau *clear and clean*, sehingga ketika pembangunan dilaksanakan di tempat tersebut tidak ada lagi

³³ <https://www.hukumonline.com>. penyempurnaan-substansi-uu-pengadaan-tanah-melalui-uu-cipta-kerja. Diakses: Januari 2024

masyarakat yang menolak. “Dalam ketentuan sebelumnya masih rawan terjadi penolakan masyarakat.

Kedua, diantara Pasal 19-20 disisipkan sejumlah pasal yang intinya mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Penetapan lokasi dilakukan oleh bupati/walikota. Setelah penetapan lokasi itu, tidak diperlukan lagi syarat seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; pertimbangan teknis; di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan; di luar kawasan gambut/ sempadan pantai; dan analisis mengenai dampak lingkungan hidup (amdal).

Ketiga, Pasal 8 disempurnakan, sehingga obyek pengadaan tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, wakaf dan/atau tanah aset pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN atau BUMD, status tanahnya berubah pada saat penetapan lokasi. Keempat, menambah jangka waktu penetapan lokasi sebagaimana diatur Pasal 24. Sebelumnya, jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan 2 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 tahun, dan sekarang diperpanjang menjadi 3 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk 1 tahun.

Undang-Undang Cipta Kerja memberi kemudahan terhadap pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional (PSN). Misalnya, apabila belum terdapat kesesuaian tata ruang, Menteri ATR/BPN melalui Dirjen Tata Ruang bisa memberikan rekomendasi. Pengadaan tanah untuk PSN dapat dilakukan oleh

badan usaha dengan menggunakan ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.³⁴

Pengadaan tanah bisa dilakukan oleh swasta dan pemerintah (instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan kepentingan umum). Paling penting yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah yakni harus memeriksa kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR) dengan rencana detail tata ruang (RDTR) yang ditetapkan pemerintah.³⁵

KKPR ini menggantikan izin lokasi dan berbagai izin pemanfaatan ruang dalam proses perizinan berusaha,” ujarnya dalam kesempatan yang sama. Sebagaimana disebutkan Pasal 5 ayat (1) PP No.5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, KKPR merupakan salah satu persyaratan dasar perizinan berusaha. Untuk mendapatkan KKPR yakni melalui sistem Online Single Submission (OSS).

Pengadaan tanah bisa dilakukan melalui pelepasan hak atau melalui AJB. Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan. Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela, dinyatakan dalam akta notaris. Pihak yang memerlukan tanah itu

³⁴ *Ibid.*,

³⁵ *Ibid.*,

dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke kantor pertanahan setempat.³⁶

Selain melalui pelepasan hak, pengadaan tanah dapat dilakukan dengan jual-beli, tukar menukar antar pihak yang berhak dengan pihak yang memerlukan tanah. Proses jual-beli dinyatakan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (akta jual-beli/AJB). Kemudian AJB didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Pengalihan hak atas tanah selesai setelah dilakukan pendaftaran tanah dan kantor pertanahan telah mencoret nama pemegang hak awal.³⁷

Undang-Undang 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dalam Pasal 3 huruf d, Pasal 26, Pasal 31, Pasal 36, Pasal 124, Pasal 173, dan Pasal 185 huruf b memerintahkan pembentukan Peraturan Pemerintah tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional. Peraturan Pemerintah Nomor. 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional sebagai pendorong terlaksananya regulasi yang menjadi hambatan utama disamping hambatan institusi, fiskal, infrastruktur dan sumber daya manusia dalam penyelesaian Proyek Strategis Nasional.³⁸

Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka upaya penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Fasilitas Kemudahan yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 42 tahun

³⁶ *Ibid.*,

³⁷ *Ibid.*,

³⁸ <https://www.jogloabang.compp-42-2021-kemudahan-proyek-strategis-nasional>.

Diakses: Januari 2024.

2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional diberikan kepada Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha pada tahap-tahap perencanaan; persiapan; transaksi; konstruksi; dan operasi dan pemeliharaan.

Proyek Strategis Nasional dilaksanakan dengan memprioritaskan integrasi konektivitas antar infrastruktur dan/atau pusat kegiatan ekonomi untuk mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi berbasis kewilayahan dengan memperhatikan arah pembangunan kewilayahan yang dimuat dalam perencanaan pembangunan nasional. Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha mendapatkan fasilitas Kemudahan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional menjadi ujung tombak dalam menghadapi regulasi yang belum dapat mendukung penciptaan dan pengembangan usaha, bahkan cenderung membatasi pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional merupakan regulasi yang memberikan fasilitas kemudahan dalam percepatan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional pada tahapan perencanaan, penyiapan, transaksi, konstruksi, serta kemudahan dalam operasional dan pemeliharaan dari Proyek Strategis Nasional dimaksud, termasuk di dalamnya kemudahan dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah untuk mendukung Kemudahan Proyek Strategis Nasional.

Kemudahan Proyek Strategis Nasional dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional akan

memberikan kepastian dalam keberlanjutan penyelesaian Proyek Strategis Nasional, sehingga pelaku usaha memiliki kepastian penghitungan waktu dan biaya atas pengembalian investasi yang diberikan dalam pembangunan Proyek Strategis Nasional. Selain itu, kemudahan dalam tahapan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional memberikan kepastian pembagian risiko dan pembagian tugas dalam setiap tahapan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, termasuk jaminan tidak dilakukannya nasionalisasi atas Proyek Strategis Nasional yang sedang dalam masa konsesi dengan Badan Usaha Pelaksana.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional memiliki nilai penting karena Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional merupakan upaya dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dengan menitikberatkan pada pembangunan fisik dan nonfisik yang mempunyai peran penting untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat melalui pendekatan pembangunan infrastruktur kewilayahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional ditetapkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 2 Februari di Jakarta. Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional diundangkan di Jakarta oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Yasonna H. Laoly pada tanggal 2 Februari 2021.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional ditempatkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2021 Nomor 52. Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional ditempatkan pada Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6654. Agar setiap orang mengetahuinya.

Terkait dengan penelitian ini yaitu penguasaan/pengadaan lahan atas tanah milik masyarakat Rempang yang akan dibangun di atasnya Proyek Strategis Nasional, maka pemerintah juga harus sudah semestinya menghormati hak-hak kepemilikan atas tanah milik masyarakat dan kearifan lokal setempat atas tanah yang akan dibebaskan untuk pengadaan lahan pada perencanaan proyek Rempang Eco City dengan cara-cara yang patut dan manusiawi. Diselesaikan dengan baik sebagaimana amanat Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah yang di miliki oleh warga dan atau masyarakat adat setempat. Sehingga tidak boleh ada pihak-pihak yang dirugikan dalam hal pembangunan proyek Rempang Eco City pada pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Sebagaimana diketahui bahwa tanah dan pemiliknya memiliki hubungan psikologis-emosional. Jadi wajarsaja apabila tanah milik warga diambil secara sewenang-wenang oleh pihak tertentu maka sangat berpotensi menimbulkan konflik dan sengketa yang berkepanjangan sebagai dampak dari proses pembebasan lahan dengan cara-cara yang tidak baik dan benar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana penggunaan lahan tanah untuk kepentingan umum, yang telah diatur secara implisit dalam UUPA Pasal 18 yang dinyatakan secara

ditegaskan bahwa: Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pemberian ganti kerugian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku Ketiga tentang Perikatan ketentuan Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 KUH Perdata dan Pasal 809 sampai dengan Pasal 812 Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering (RV). Metode pemberian ganti rugi oleh pemerintah terhadap pembebasan lahan masyarakat merupakan salah satu cara berakhirnya perikatan yang disebut dalam ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata. Artinya setelah pemberian ganti rugi oleh pemerintah kepada masyarakat atas pembebasan lahan pada pengadaan tanah yang akan dipakai pada pelaksanaan Proyek Strategis Nasional telah dilakukan berdasarkan hasil kesepakatan dan musyawarah yang baik, maka pemerintah sudah berhak untuk memakai lahan tersebut pada pelaksanaan Proyek Strategis Nasional tersebut, karena dengan berakhirnya perikatan yang telah dilakukan dan dilaksanakan antara pemerintah dan masyarakat terhadap lahan tanah untuk pengadaan tersebut selesai, atas kepemilikan tanah bukan lagi milik masyarakat tersebut.

Terdapat sejumlah asas-asas yang harus diperhatikan dalam pemberianganti rugi antara lain (Bernhard Limbong: 2011: 182-184):

- 1) Asas itikad baik

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilandasi adanya itikad baik dalam menentukan besarnya ganti rugi sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

2) Asas keseimbangan

Pemberian ganti rugi harus mendatangkan kesejahteraan bersama. Ganti rugi diberikan sesuai dengan alas hak yang dimiliki oleh pemilik tanah. Pembayaran ganti rugi tidak boleh disamaratakan antara yang sudah mempunyai alas hak dengan yang tidak mempunyai alas hak meskipun terletak di lokasi yang sama.

3) Asas kepatutan

Nilai ganti rugi haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata dari tanah dan/atau segala yang menjadi turunannya. Harga yang didasarkan kepada nilai nyata tidak harus sama dengan harga umum mengingat harga umum dapat saja merupakan harga catut. Sebaliknya, harga atas tanah tersebut juga dapat menjadi harga yang lebih tinggi.

4) Asas kepastian hukum

Ketentuan mengenai ganti rugi tanah harus diatur dalam undang-undang khusus yang mengaturnya. Undang-undang tersebut harus memuat sanksi-sanksi hukumnya, baik yang bersifat penal dan non-penal sehingga yang diambil selalu berpegangan pada kewajaran dan keadilan.

5) Asas kesejahteraan

Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonomisnya

Ganti rugi harus diberikan kepada setiap orang yang berhak berdasarkan asas *nemo plus iuris*, yaitu pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan maupun benda-benda yang ada dan melekat pada tanah. Ganti rugi merupakan hak mutlak dari para pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya untuk kepentingan umum. tidak ada kewenangan pada negara untuk mengambil tanah tanpa adanya suatu ganti rugi. Indonesia bukan negara yang berideologi komunis yang memungkinkan penyitaan tanah tanpa ganti rugi. Penyitaan tanah hanya dimungkinkan bagi tanah-tanah hasil kejahatan. (Adrian Sutedi, 2008:65)

Menurut Schenk sebagaimana dikutip oleh A.P. Parlindungan harga ganti rugi seyogianya adalah harga barang sekiranya, seperti terjadi jual beli biasa atas dasar komersial sehingga pencabutan hak tersebut bukan sebagai suatu ancaman dan pemilik bersedia menerima harga itu (A.P. Parlindungan, 2008: 52-53). John Salindeho juga mengemukakan pandangan yang serupa.

Pada dasarnya harga jual beli dengan ganti rugi adalah sama. Perbedaan secara yuridis antara kedua istilah itu hanya dibedakan menurut perbuatan hukumnya. Jika dilakukan jual beli maka dibayarkan harga tanah. Sedangkan apabila dilakukan pembebasan tanah dibayarkan uang ganti rugi tanah (John Salindeho, 1994:51). Pemerintah masih memiliki interpretasi yang berbeda terhadap uang ganti rugi dan harga tanah. Ada yang mendefinisikan uang ganti rugi berbeda dengan harga tanah. Sebab pemerintah yang mengatur dan

memberikan hak atas tanah, maka jika sebidang tanah diperlukan kembali oleh pemerintah cukup dibayar dengan uang ganti rugi bukan harga tanah. Jadi besarnya uang ganti rugi dengan sendirinya lebih rendah dari harga tanah. Pemerintah perlu mengubah pola pandangnya terhadap hakikat ganti rugi. Ganti rugi yang dibayarkan sebagai kompensasi pengadaan tanah haruslah mampu mengkompensasi kerugian yang diderita rakyat akibat pelepasan haknya.

Kegiatan pengadaan tanah harus didasarkan kepada prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah dalam rangka mewujudkan keseimbangan kepentingan umum dengan kepentingan individu. Prinsip tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut menjadi asas kesepakatan dalam ketentuan Pasal 2 huruf f Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Asas kesepakatan" adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Maria S.W. Sumardjono juga mengemukakan bahwa: Seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.

Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti rugi telah diserahkan (Maria S.W. Sumardjono, 2009:282-284). Prinsip penghormatan khususnya asas kesepakatan diejawantahkan dalam bentuk musyawarah. Musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan pengamalan dari sila keempat Pancasila untuk mewujudkan demokrasi

dalam kehidupan berbangsa, bernegara dan bermasyarakat. Musyawarah harus dilandasi dengan kesetaraan kedudukan para pihak. Di dalam musyawarah tidak boleh ada paksaan, tipuan, kekhilafan maupun penyalahgunaan keadaan.

Secara materil syarat sahnya musyawarah tunduk ke dalam syarat sahnya hukum perjanjian dalam hukum perdata (Boedi Harsono, 1990:8). Proses musyawarah sama dengan proses negosiasi dalam suatu perjanjian di mana para pihak berusaha mempertemukan keinginan masing-masing untuk mencapai *win-win solution*.

E. Status Kepemilikan Tanah Masyarakat di Kawasan Rempang

Perhatian rakyat Indonesia saat ini sedang tertuju pada konflik agraria yang terjadi di Rempang yang warganya menolak direlokasi demi pembangunan Rempang Eco-City. Masyarakat Rempang telah mengetahui adanya rencana proyek ini sejak tahun 2007. Proyek ini melibatkan PT MEG Group Artha Graha milik Tommy Winata, serta investor dari Singapura dan Malaysia. PT MEG mendapatkan hak pengelolaan dan pengembangan kawasan tersebut selama 30 tahun yang dapat diperpanjang hingga 80 tahun.³⁹

Kemudian pada Juli 2023, Pemerintah juga menandatangani nota kesepahaman dengan Xinyi Group dari Cina untuk pembangunan pabrik kaca dan solar panel di pulau Rempang, sebagai bagian dari konsep Rempang Eco-City dengan nilai proyek sebesar 11,5 miliar USD. Proyek yang diperkirakan mampu menarik investasi sebesar Rp 318 triliun. Program pembangunan yang bertujuan

³⁹ Ibnu Sina Chandranegara. <https://umj.ac.id>. Konflik Rempang: Benarkah Mereka Warga Liar?. Diakses: Januari 2024.

untuk meningkatkan daya saing Indonesia terhadap Singapura ini justru berujung bentrok akibat ketidakpastian hukum atas tanah.

Program Strategis Nasional ini akan menggusur 16 kampung tua yang berada di lingkungan proyek. Padahal, warga setempat telah tinggal secara turun-temurun di lokasi tersebut. Warga Rempang yang menolak rencana ini melakukan aksi demonstrasi di Kota Batam yang berujung terjadinya bentrokan dengan aparat keamanan yang bertindak represif.

Apa yang terjadi di Rempang ini bukanlah yang pertama, namun sudah kesekian kalinya terjadi di Indonesia. Warga yang terdampak penggusuran dipaksa meninggalkan rumahnya, terkadang tanpa ada solusi yang jelas. Dalam kasus Rempang, tidak ada kejelasan perihal ganti rugi, hunian baru dan tempat relokasi, karena warga Rempang dianggap sebagai warga liar karena tidak memiliki sertifikat tanah.

Perlakuan Pemerintah dan BP Batam yang melabeli warga Rempang sebagai warga liar karena tidak mempunyai sertifikat. Sementara itu masyarakat berpandangan bahwa mereka bukanlah pendatang liar karena sudah lahir dan tumbuh di sana. Bahkan pada tahun 2019 di Rempang ada penyelenggaraan Pemilu, yang artinya mereka tidak bisa dikatakan sebagai warga liar. Pelabelan itu menjadi persoalan dasar yang memicu terjadinya konflik dengan warga.

Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Walhi) Riau mengkritik Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Hadi Tjahjanto yang menyebut warga Rempang, Batam tak memiliki sertifikat

kepemilikan lahan pada Rapat Kerja bersama Komisi II DPR RI di Jakarta, tanggal 11 September 2023.⁴⁰

Direktur Eksekutif Walhi Riau Boy Jerry Even Sembiring berpendapat seharusnya negara dalam hal ini Kementerian ATR/BPN memberikan legalitas tanah itu kepada masyarakat sejak lama. Pasalnya, warga telah tinggal di lahan itu sejak 1834.⁴¹

Selama hampir dua periode pemerintahan Presiden Joko Widodo, Walhi menyebut pernyataan Menteri ATR/Kepala BPN yang mengatakan masyarakat belum punya sertifikat merupakan pernyataan yang harus dikembalikan ke kementerian tersebut. Kementerian ATR/BPN seharusnya proaktif untuk untuk melegalisasi tanah tanah yang dikuasai secara turun temurun oleh masyarakat adat warga di 16 kampung Melayu di Rempang, bukan merelokasinya. Padahal tanah yang ditempati warga tersebut merupakan warisan leluhur yang telah ada dan telah pula dihuni jauh sebelum Indonesia merdeka.⁴²

Direktur Eksekutif Walhi Riau Boy Jerry Even Sembiring pun menyinggung komitmen Presiden Joko Widodo (Jokowi) terhadap 9 juta hektare tanah negara yang akan ditata kepemilikannya lewat reforma agrarian, bisa diberikan kepemilikannya pada rakyat.⁴³

Hukum menyatakan segala macam tanah yang ada di Indonesia itu bukan milik Negara, tetapi Negara hanya diberikan hak kuasa. Pemilik yang

⁴⁰ Artikel CNN Indonesia. <https://app.cnnindonesia.com>. Walhi Respons Menteri Hadi Sebut Warga Rempang Tak Punya Sertifikat. Diakses: Januari 2024

⁴¹ *Ibid.*,

⁴² *Ibid.*,

⁴³ *Ibid.*,

sesungguhnya adalah rakyat Indonesia. Hal itu termuat dalam aturan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). “Pemerintah tidak bisa melabeli setiap tanah sebagai milik negara, karena prinsip seperti itu sudah usang yang berlaku masa kolonial, dimana penjajah Belanda mengakui setiap menduduki wilayah maka atas tanah yang diduduki tersebut adalah milik mereka.

Hak tentang masyarakat adat berada di atas hak negara menguasainya. Masyarakat adat perlu mendapat perhatian lebih oleh Pemerintah. Dalam kasus masyarakat Rempang, ada 16 Kampung Tua yang bisa dibuktikan asal-asulnya, tetapi pemerintah mengabaikannya.

Masyarakat Rempang tidak bisa dikatakan sebagai warga liar karena masyarakat adat yang terdiri dari Suku Melayu, Suku Laut, dan beberapa suku lainnya, telah menempati Pulau Rempang selama lebih dari 200 tahun. Selama masa tersebut, tanah di Pulau Rempang telah dianggap milik masyarakat adat secara utuh. Kasus masyarakat Rempang terjadi akibat tidak adanya perlindungan hukum atas tanah tidak bersertifikat yang kemudian di cap sebagai warga liar.

Konflik Rempang memunculkan isu hak tanah, hak asasi manusia, serta kepentingan investasi pemerintah. Masyarakat adat diminta untuk keluar daridaerah itu.⁴⁴ masyarakat adat di Rempang jelas tidak terima karena merasa tidak adil, hak asasi mereka diganggu gugat di sana.

Setidaknya terdapat dua masalah utama dalam konflik ini. Pertama, masyarakat adat yang terdiri dari Suku Melayu, Suku Laut, dan beberapa suku

⁴⁴ satria.ardhi.n. <https://ugm.ac.id> Menilik Konflik Rempang dan Pengakuan Pemerintah Atas Hak-Hak Masyarakat Adat. Diakses: Januari 2024.

lainnya, telah menempati Pulau Rempang selama lebih dari 200 tahun. Selama masa tersebut, tanah di Pulau Rempang telah dianggap milik masyarakat adat secara utuh. Kemudian pada tahun 2001-2002, pemerintah memberikan kewenangan berupa Hak Guna Usaha (HGU) pada sebuah perusahaan atas tanah Batam. Namun, hingga sebelum konflik terjadi, tanah tersebut tidak pernah dikunjungi atau dikelola oleh investor. Kedua, kewenangan atas pengelolaan lahan di Batam diatur oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam). Sayangnya, batas-batas pengelolaan tanah oleh BP Batam dan tanah adat milik masyarakat tidak diuraikan secara jelas, hingga menimbulkan tumpang tindih penguasaan tanah.

Jika menilik dari segi legalitas hukum akan pengelolaan lahan Batam dan Pulau Rempang, Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1973 telah menjelaskan otorisasi tersebut. Dijelaskan bahwa hak pengelolaan atas lahan Batam diberikan pada otoritas Batam (BP Batam) sepenuhnya untuk dibagikan pada pihak ketiga yang berperan mengelola tanah tersebut secara lebih lanjut. Pihak tersebut nantinya diwajibkan membayar hak guna lahan tersebut kepada pemerintah. Lalu, pada tahun 1992, pemerintah memberikan wilayah Rempang dan Galang pada otoritas Batam untuk dikelola dan memajukan industri Batam.

Setelah itu, mulai masuklah PT. Makmur Elok Graha pada tahun 2004, di mana DPRD Batam itu memberikan rekomendasi, bahwa PT ini dapat melakukan tindakan pengembangan di wilayah Batam. Dari rekomendasi ini, ada nota kesepakatan bahwa Pemerintah Batam setuju kalau PT. Makmur Elok Graha akan

mengelola wilayah-wilayah di Batam, termasuk Rempang. Tapi perlu digarisbawahi, kesepakatan ini dinyatakan bahwa PT. MEG akan membangun pusat-pusat hiburan, perkantoran, permainan, yang berbeda dengan wacana semula.

Sebagaimana diketahui bahwa sempat ada usaha pemisahan yang dilakukan oleh pemerintah antara otoritas Kota Batam dengan pulau tua, seperti Rempang dari otoritas BP Batam oleh Walikota Batam. Tapi upaya tersebut tidak ada tindak lanjut, hingga pada tahun 2023.

Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian menyatakan adanya proyek pembangunan Eco City di Kepulauan Riau. Adanya legalitas tersebut mengisyaratkan bahwa Pemerintah Indonesia mendukung sepenuhnya pembangunan proyek industri di Pulau Batam oleh PT. Makmur Elok Graha. Namun Pertanyaannya, apakah masyarakat Batam tersebut merupakan masyarakat hukum adat yang diakui oleh Negara, dan apakah tanah tersebut juga diakui negara sebagai tanah ulayat. Jika pemerintah mengakui bahwa tanah tersebut merupakan tanah ulayat maka harus mempertimbangkan amanat Undang-Undang Agraria bahwa hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat, ditetapkan pada masyarakat hukum adat.

Pemerintah memiliki peran penting dalam menentukan kewenangan seperti apa yang dapat menjadi jalan tengah antara berbagai pihak terlibat. Karena di samping hukum konstitusional, Indonesia sebagai negara multikultural memiliki hukum adat dan hukum agama sebagai bagian dari masyarakat.

Pengakuan akan adanya hukum adat, masyarakat adat, dan tanah adat menjadi krusial untuk menemui titik terang dari konflik Rempang.

F. Kendala dan Upaya Pemerintah Dalam Mengatasi Penolakan Relokasi Pemukiman Warga Rempang Pada Pembangunan Proyek Strategis Nasional

Masa pemerintahan Presiden Joko Widodo, banyak perencanaan proyek strategis nasional yang dilakukan, baik membangun berbagai infrastruktur maupun pengembangan pembangunan untuk kepentingan umum lainnya dan juga pembangunan yang dilakukan oleh para investor yang menanamkan modalnya di dalam negeri. Namun untuk memulai proyek pembangunan, tentu membutuhkan pengadaan tanah yang tidak sedikit. Pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dilakukan melalui pembebasan lahan warga. Akan tetapi diakui oleh pemerintah bahwa pembebasan lahan untuk pembangunan PSN masih menjadi kendala dan tidaklah mudah.

Berdasarkan pada Catatan Akhir Tahun Konsorsium Pembaruan Agraria (Catahu KPA), pada 2022 telah terjadi sekurang-kurangnya 32 letusan konflik agraria dandi antaranya terkait dengan PSN. Adapun luasan konflik mencapai 102.752 hektare dan berdampak pada 28.795 KK.⁴⁵

Terbaru peristiwa awal September lalu, ketika bentrokan antara warga Rempang, Pulau Batam, dengan aparat Polri meletus. Menurut rencana, di atas lahan adat tersebut akan dibangun kawasan industri, jasa, dan pariwisata bernama

⁴⁵ Dwitri Waluyo. <https://www.indonesia.go.id>. Memahami Mekanisme Pembebasan Tanah Proyek Nasional. Diakses: Februari 2024.

Rempang Eco City dan ditargetkan bisa menarik investasi sebesar Rp381 triliun hingga 2080. Pihak pengembang proyek ini adalah PT Makmur Elok Graha (MEG).

Warga setempat meminta pembangunan proyek Rempang Eco City dilakukan tanpa pengusuran karena kampung adat hanya mengokupansi sekitar 10 persen dari total luas lahan di Pulau Rempang. Pemerintah daerah menawarkan warga setempat direlokasi ke Pulau Galang. Di atas lahan seluas 450 hektare itu akan dibangun 2.700 rumah tipe 45 di atas lahan 500 m², dengan fasilitas lengkap yang dibutuhkan warga.

Untuk membangun perumahan warga yang direlokasi butuh waktu lebih dari dua tahun. Untuk sementara, pemerintah kota menawarkan warga menempati rumah susun dan rumah tapak untuk ditinggali sementara, berikut uang Rp1,2 juta per bulan kepada setiap keluarga untuk menyewa tempat sesuai dengan keinginan mereka. Namun, di tengah proses negosiasi yang alot aparat kepolisian merangsek ke empat kampung memaksa warga segera mengosongkan tempat tinggal karena di lokasi tersebut akan didirikan industri kaca investasi Tiongkok, Xinyi Group, dan menara ikon Rempang Eco City. Langkah itu dilakukan karena penyerahan lahan kepada PT MEG ditargetkan selesai paling lambat pada 28 September 2023. Namun akibat miskomunikasi, bentrok antara warga kampung dan aparat pecah. Korban pun berjatuhan. Menyikapi kejadian ini pemerintah langsung berbenah.

Pada 15 September 2023, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 95/2023 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi

Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara, yang merupakan revisi dari PMK nomor 139/2020. Menurut peraturan ini tanah ulayat atau tanah adat dalam daftar tanah yang dapat diberikan pembayaran ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk PSN.⁴⁶

Dalam *beleid* tersebut, Pasal 58 yang berisi jenis tanah berkarakteristik khusus untuk pengadaan tanah PSN mengalami perubahan dengan memasukkan tanah ulayat dan pemakaman umum sebagai objek yang dapat dijadikan sebagai tanah untuk pembangunan PSN. Dengan perubahan peraturan ini diharapkan dapat mendorong percepatan pelaksanaan pengadaan tanah bagi PSN.

Mengenai pembayaran ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah berkarakteristik khusus, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 58, dapat dilakukan dalam bentuk uang atau selain uang berupa penyediaan aset pengganti atau relokasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Konflik agraria belum banyak diungkap sebab-sebab strukturalnya, yakni yang berhubungan dengan bagaimana ekonomi pasar kapitalistik bekerja. Harus dipahami bahwa ekonomi pasar kapitalistik bekerja sama sekali berbeda dengan ekonomi pasar sederhana dimana terjadi tukar-menukar barang melalui tindakan belanja dan membeli yang diperantarai oleh uang.

Dalam ekonomi pasar kapitalis, “bukanlah ekonomi yang melekat ke dalam hubungan-hubungan sosial, melainkan hubungan-hubungan sosial lah yang

⁴⁶ *Ibid.*,

melekat ke dalam sistem ekonomi kapitalis itu”.⁴⁷ Pasar kapitalis memiliki kekuatannya sendiri yang dipercayai bisa mengatur dirinya sendiri. Tapi, sebagaimana ditunjukkan oleh Polanyi, badan-badan Negara lah yang sesungguhnya membuat pasar kapitalis demikian itu bisa bekerja.

Ekonomi pasar kapitalis terus bergerak. Kalau tidak bergerak dia mati. Gerakan pasar dapat dibedakan sebagai penyedia kesempatan dan juga dapat sebagai kekuatan pemaksa. Ellen Wood (1994) mengistilahkannya sebagai market-as-opportunity (pasar-sebagai-kesempatan). dan market-as-imperative (pasar-sebagai-keharusan).

Pasar sebagai kesempatan bekerja melalui proses sirkulasi barang dagangan. Kebutuhan manusia pada gilirannya dibentuk agar dapat mengkonsumsi apa-apa yang diproduksi. Sebagai suatu sistem produksi yang khusus, ia mendominasi cara pertukaran komoditas melalui pasar. Lebih dari itu, perusahaan kapitalisme sanggup membentuk bagaimana cara sector ekonomi dikelola oleh badan-badan pemerintahan hingga ke pemikiran cara bagaimanacara ekonomi pasar itu diagung-agungkan.⁴⁸

Negara Indonesia secara terus-menerus di bentuk menjadi negara neoliberal dalam rangka melancarkan bekerjanya ekonomi pasar kapitalis di zaman globalisasi sekarang ini. Hal ini perlu dipahami dengan kerangka pasar-

⁴⁷ Karl Polanyi, 1967 (1944). *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time*. Boston: Beacon Press, 1967/(1944), halaman 57

⁴⁸ Perihal asal-mula dari keharusan-pasar (market-im-peratives), dan cara bagaimana keharusan-keharusan ini membentuk kebijakan-kebijakan ekonomi utama saat ini silakan lihat karya-karya Wood (1994, 1995:284–93; 1999a; 1999b; 2001,:283–6; 2002a:193–8; 2002b; and 2009)

sebagai-keharusan. Pasar-sebagai-keharusan dapat dipahami mulai dari karakter sistem produksi kapitalis sebagai yang paling mampu dalam mengakumulasi keuntungan melalui kemajuan dan sofistikasi teknologi, serta peningkatan produktivitas tenaga kerja per-unit kerja, dan efisiensi hubungan sosial dan pembagian kerja produksi dan sirkulasi barang dagangan. Kesemuanya mengakibatkan penggantian pabrik-pabrik yang telah usang, sektor-sektor ekonomi yang tidak kompetitif, hingga ketrampilan para pekerja yang tidak lagi dapat dipakai.

Sebagai sistem produksi yang khusus, kapitalisme ini memberi tempat hidup dan insentif bagi semua yang efisien, dan menghukum mati atau membiarkan mati hal-hal yang tidak sanggup menyesuaikan diri dengannya. Selanjutnya, di atas apa-apa yang telah dihancurkan-leburkan itulah dibangun sesuatu yang baru, yang dapat lebih menjamin keberlangsungan akumulasi keuntungan.

Di Indonesia pasca-kolonial, kran liberalisasi sumberdaya alam tersebut sangat jelas ketika Orde Baru pimpinan Jenderal Soeharto mulai berkuasa, tahun 1967. Liberalisasi ini telah merampas kedaulatan rakyat atas tanah untuk kedua kalinya setelah pemerintah kolonial melakukan cara serupa semasa penjajahan sebelumnya. Badan-badan pemerintahan dan perusahaan-perusahaan mulai mengkapling-kapling tanah-air Indonesia untuk konsesi perkebunan, kehutanan dan pertambangan, dan mengeluarkan penduduk yang hidup di dalam konsesi itu.

Hubungan dan cara penduduk menikmati hasil dari tanah dan alam telah diputus melalui pemberlakuan hukum, penggunaan kekerasan, pemagaran wilayah secara fisik, hingga penggunaan simbol-simbol baru yang menunjukkan status

kepemilikan yang bukan lagi dipangku oleh mereka. Bila saja sekelompok rakyat melakukan protes dan perlawanan untuk menguasai dan menikmati kembali tanah dan wilayah yang telah diambil alih pemerintah dan perusahaan-perusahaan itu, mereka akan merasakan akibat yang sangat nyata: kriminalisasi, sanksi oleh birokrasi hukum, atau tindakan kekerasan lainnya yang seringkali dibenarkan secara hukum.

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

Surat Deputi Bidang Hubungan Kelembagaan dan Kemasyarakatan Kementerian Sekretariat Negara Nomor B.2593/Kemensetneg/D-3/DM.05/05/2015 tanggal 12 Mei 2015 merupakan jawaban terhadap surat tuntutan masyarakat Kampung Tua kepada Presiden. "Inti surat ini memerintahkan Gubernur Kepulauan Riau, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kepulauan Riau, dan Kepala Badan Pengusahaan Batam untuk membuat kajian dalam rangka penyelesaian."

Pengamat Kebijakan Publik Agus Pambagio menduga ada tumpang tindih terkait dengan kepemilikan lahan sehingga mengakibatkan konflik agraria di Pulau Rempang, Batam, Kepulauan Riau. Agus pun meminta agar Kementerian ATR/BPN bisa memperbaiki data terkait dengan kepemilikan lahan di Pulau

Rempang yang diduga ada tumpang tindih.⁴⁹ Pengamat Kebijakan Publik Agus Pambagio curiga setelah adanya rencana pengembangan Pulau Rempang di tahun 2000 an, kemudian banyak yang mencari tanah disana dan dikasih surat sehingga kepemilikannya pun tumpang tindih. Nah ini yang harus dirapikan oleh pihak ATR/BPN. Beliau juga mengatakan bahwa perencanaan adanya proyek di Pulau Rempang memang sudah sejak lama sekitar Tahun 2000-an. Namun, proyek tersebut tak kunjung digarap dan lahan pun dibiarkan begitu saja, sehingga dijadikan tempat pemukiman masyarakat.⁵⁰

Tapi perlu kita ketahui, di Indonesia mayoritas itu kepemilikan tanahnya itu kurang jelas, karena dari awal dulu surat menyurat itu mereka ngga punya, karena itu tanah negara, tapi sudah digarap ditinggali puluhan tahun begitu," kata dia. Bahkan Agus menyebut bahwa secara legal, tak ada peraturan yang mengharuskan pemerintah melakukan ganti rugi terhadap tanah milik negara yang ditinggali masyarakat. "Karena dalam peraturan kalau tanah milik negara kayak HGB dan sebagainya kalau diminta negara ya harus pergi.⁵¹

Masalah konflik agraria itu pun menjadi bumerang bagi masyarakat terkait adanya statement janji kampanye Presiden Joko Widodo (Jokowi) pada tahun 2019 lalu yang disebut akan memberikan sertifikat kepada masyarakat. Tadi saya lihat ada program kalo presiden kampanye pada tahun 2019 bahwa janji kasih sertifikat kaya gitu lho, dan itu tidak dikomunikasikan dengan baik," kata dia.

Sehingga, lanjutnya, ketika investor ingin membangun lahan tersebut menjadi

⁴⁹ *Ibid.*,

⁵⁰ *Ibid.*,

⁵¹ *Ibid.*,

terhambat karena kurangnya data studi sosial antropologi. Menurutnya, dalam hal ini pemerintah tak mengkaji terkait dengan studi ilmu sifat manusia dan lain sebagainya. Agus juga menduga adanya konflik kepentingan dibalik permasalahan agraria yang ada di Pulau Rempang.⁵²

Namun, menurut Praktisi Hukum Spesialis Bidang Properti dan Sumber Daya Manusia, Evander Nathanael Ginting, konflik Rempang memunculkan isu hak tanah, hak asasi manusia, serta kepentingan investasi pemerintah. “Jadi, di sini tanah adat mereka mau dibikin semacam Rempang Eco City. Dan di situ akan ada berbagai bentuk usaha, seperti pabrik, properti, akan dibangun di sana. Tapi dengan catatan, masyarakat adat diminta untuk keluar dari daerah itu. Nah, tentunya masyarakat adat di Rempang jelas tidak terima karena merasa tidak adil, hak asasi mereka diganggu gugat di sana,” ucapnya.⁵³

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

⁵² *Ibid.*,

⁵³ satria.ardhi.n. <https://ugm.ac.id>. Menilik Konflik Rempang dan Pengakuan Pemerintah Atas Hak-Hak Masyarakat Adat. Diakses: Januari 2024.

Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam). Sayangnya, batas-batas pengelolaan tanah oleh BP Batam dan tanah adat milik masyarakat tidak diuraikan secara jelas, hingga menimbulkan tumpang tindih penguasaan tanah.

Jika menilik dari segi legalitas hukum akan pengelolaan lahan Batam dan Pulau Rempang, Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1973 telah menjelaskan otorisasi tersebut. Dijelaskan bahwa hak pengelolaan atas lahan Batam diberikan pada otoritas Batam (BP Batam) sepenuhnya untuk dibagikan pada pihak ketiga yang berperan mengelola tanah tersebut secara lebih lanjut. Pihak tersebut nantinya diwajibkan membayar hak guna lahan tersebut kepada pemerintah. Lalu, pada tahun 1992, pemerintah memberikan wilayah Rempang dan Galang pada otoritas Batam untuk dikelola dan memajukan industri Batam.

Setelah itu, mulai masuklah PT. Makmur Elok Graha pada tahun 2004, di mana DPRD Batam itu memberikan rekomendasi, bahwa PT ini dapat melakukan tindakan pengembangan di wilayah Batam. Dari rekomendasi ini, ada nota kesepakatan bahwa Pemerintah Batam setuju kalau PT. Makmur Elok Graha akan mengelola wilayah-wilayah di Batam, termasuk Rempang. Tapi perlu digarisbawahi, kesepakatan ini dinyatakan bahwa PT. MEG akan membangun pusat-pusat hiburan, perkantoran, permainan, yang berbeda dengan wacana sekarang,” ucap Reggy Dio Geo Fanny, selaku Penasehat Hukum yang turut mengulik Konflik Rempang ini.⁵⁴

⁵⁴ *Ibid.*,

Ia menambahkan, sempat ada usaha pemisahan otoritas Kota Batam dengan pulau tua, seperti Rempang dari otoritas BP Batam oleh Walikota Batam. Tapi upaya tersebut tidak ada tindak lanjut, hingga pada tahun 2023 dalam Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian menyatakan adanya proyek pembangunan Eco City di Kepulauan Riau. Adanya legalitas tersebut mengisyaratkan bahwa Pemerintah Indonesia mendukung sepenuhnya pembangunan proyek industri di Pulau Batam oleh PT. Makmur Elok Graha. “Tentu perlu diperhatikan pada ayat dua, dituliskan bahwa hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat, ditetapkan pada masyarakat hukum adat. Pertanyaannya, apakah masyarakat Batam tersebut merupakan masyarakat hukum adat yang diakui oleh negara. Dan apakah tanah tersebut juga diakui negara sebagai tanah ulayat,” tutur Reggy.⁵⁵

Pemerintah memiliki peran penting dalam menentukan kewenangan seperti apa yang dapat menjadi jalan tengah antara berbagai pihak terlibat. Karena di samping hukum konstitusional, Indonesia sebagai negara multikultural memiliki hukum adat dan hukum agama sebagai bagian dari masyarakat. Pengakuan akan adanya hukum adat, masyarakat adat, dan tanah adat menjadi krusial untuk menemui titik terang dari konflik Rempang.

Seharusnya dalam perencanaan tata ruang, pihak yang pertama kali kita pastikan akan mendapatkan kebermanfaatan dari pengembangan suatu daerah adalah penghuni daerah tersebut. Dan apalagi mereka adalah penghuni awal

⁵⁵ *Ibid.*,

daerah tersebut. Jangan sampai masyarakat setempat yang memang sudah menghidupkan daerah tersebut dan juga mendapatkan penghidupan dari lahan di mana tempat mereka tinggal ini, dirampas oleh visi tertentu yang disusun dengan mengabaikan keberadaan warga masyarakat Rempang. Oleh sebab itu maka kita tentu mempertanyakan kepekaan perencana ruang yang dipakai oleh pemerintah. Karena seharusnya perencana ruang ini sangat memahami betul bahwa penghuni awal dari pulau tidak boleh disingkirkan.

Persoalannya bukan hanya terhadap adanya konflik itu sendiri di Rempang, dan bukan juga terkait dengan adanya rencana pihak swasta mengelola pulau itu dengan janji akan ada investasi ratusan triliun dalam kurun waktu beberapa tahun ke depan, tetapi yang menimbulkan keprihatinan kita adalah soal kebijakan dalam pemanfaatan ruang yang tidak berpihak kepada rakyat Indonesia sendiri. Kebijakan pemanfaatan ruang yang tidak menjadikan penghuni awal sebagai pihak yang seharusnya paling diuntungkan dari pengembangan suatu ruang tertentu sesungguhnya merupakan kegagalan awal dari pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Padahal seharusnya dalam perencanaan tata ruang, pihak yang pertama kali kita pastikan akan mendapatkan kebermanfaatannya dari pengembangan suatu daerah adalah penghuni daerah tersebut. Dan apalagi mereka adalah penghuni awal daerah tersebut. Jangan sampai masyarakat setempat yang memang sudah menghidupkan daerah tersebut dan juga mendapatkan penghidupan dari

lahan di mana tempat mereka tinggal ini, dirampas oleh visi tertentu yang disusun dengan mengabaikan keberadaan mereka.⁵⁶

Pada rencana pelaksanaan Proyek Strategis Nasional maka wajar apabila kita mempertanyakan kepekaan perencana ruang yang dipakai oleh pemerintah. Karena seharusnya perencana ruang ini sangat memahami betul bahwa penghuni awal dari pulau tidak boleh disingkirkan. Oleh sebab itu maka perlu ada perlindungan bagi masyarakat yang lahannya diambil pemerintah untuk dijadikan lokasi pembangunan Proyek Strategis Nasional tersebut. masyarakat yang memang sudah tinggal lama di sana harus dilindungi eksistensinya dan kepentingannya, dan bahwa kemudian muncul kegiatan lainnya, maka kegiatan lain tersebut harus menghormati dan menempatkan kampung tua dan warganya itu sebagai elemen penting dari suatu upaya menjaga keseimbangan dan eksistensi seluruh aktivitas yang ada di pulau tersebut.

Namun arahan dalam pengembangan kawasannya pada proyek Remang Eco City tidak seperti itu. Hal ini dibuktikan dengan adanya kebijakan untuk menyingkirkan penghuni lama dari kampung tua yang ada di sana. Malah konsepnya adalah memindahkan warga setempat ke tempat baru yang membuat masyarakat tercerabut dari kehidupan asli dan tradisional yang mereka miliki. Padahal sudah sangat jelas disampaikan oleh masyarakat bahwa mereka menjaga kampung adat dan mereka juga menjaga kampung tua yang ada di sana. Jadi eksistensi mereka untuk menjaga budaya harusnya dihargai dan dihormati. Tetapi

⁵⁶ H Abdul Kudus Zaini. Mengapa Ada konflik di Pulau Rempang. <https://eng.uir.ac.id>. Diakses: Februari 2024

konsep pengembangan wilayahnya malah mengabaikan eksistensi masyarakat dan budaya yang selama ini hidup dan berkembang di daerah tersebut. Konsep baru yang dibawa yaitu menjadikan pulau tersebut sebagai pulau dengan citra suatu kota yang maju dan modern, dan tercerabut dari akar budaya pulau itu sendiri.⁵⁷

Perlu dan penting ada perencanaan ulang yang lebih berpihak pada warga setempat. Fenomena ini selalu saja di temukan pada berbagai macam dokumen tata ruang. Dimana setiap ruang yang direncanakan selalu saja menimbulkan kerugian pada warga yang bermukim di lahan yang direncanakan tersebut. Dan ini tentu saja menimbulkan rasa anomali dan sangat tidak berkeadilan. Gentrifikasi nampaknya meluas dan terlegalkan dalam dokumen tata ruang di Indonesia.⁵⁸

Setiap warga yang ada di sana yang memang penduduk asli harus dijaga eksistensinya. Mereka tidak boleh menjadi pihak yang tersingkirkan dari adanya perencanaan tata ruang yang disusun oleh konsultan perencanaan wilayah dan kota. Sudah semestinya turan main dalam perencanaan tata ruang harus melihat penghuni awalnya adalah sebagai suatu kesatuan yang harus dilindungi.⁵⁹ Itulah sebabnya di dalam struktur tata ruang dibuatkan berbagai macam guna lahan karena ada peruntukan lahan kepada penduduk setempat. Silahkan saja ruang yang lainnya dikomersialisasikan tetapi keberadaan kampung tua sebagai sebuah entitas penting untuk menjaga keseimbangan kehidupan sosial selama ini, haruslah terus dijaga.

⁵⁷ *Ibid.*,

⁵⁸ *Ibid.*,

⁵⁹ *Ibid.*,

Pemerintah, agar dapat memiliki kesadaran yang utuh terkait dengan perencanaan tata ruang yang memiliki keberpihakan kepada penduduk setempat. sehingga dampak dari apa yang direncanakan pada Proyek Strategis Nasional tidak menimbulkan kerugian pada masyarakat.

Pemerintah dapat meninjau ulang dokumen tata ruang yang menempatkan pulau ini sebagai pulau kota baru. Kota barunya tetap bisa dibuat tetapi kita tinggal melihat dari sisi struktur ruangnya apakah ada upaya untuk menjaga eksistensi penduduk asli. Jika masih belum ada upaya untuk menjaga eksistensinya maka perlu ada revisi rencana tata ruang disana.

Revisi ini menempatkan penduduk sebagai entitas penting dalam pengembangan pulau. Lalu dalam tahapan lainnya adalah menempatkan konsep sebagaimana yang direncanakan untuk menjadikan pulau ini sebagai pulau kota baru. Dan ketika kota baru ini dikembangkan dan juga beroperasi, tidak menempatkan penduduk asli sebagai pihak yang harus disingkirkan. Tetapi menjadi pihak yang paling penting untuk dijaga kelestariannya karena peran masyarakat adat ini yang sudah sangat besar dalam menjaga keberlangsungan pulau dan eksistensi pulau selama berpuluh tahun sebelumnya.

Konflik tanah di Rempang, sebenarnya sudah terjadi sejak dulu, diawali sejak tahun 1980-an yang mana terdapat perjanjian antara Presiden Soeharto terkait hak pengelolaan yang kemudian diserahkan kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Awalnya 16 kampung tua yang ada di Rempang tidak disentuh oleh otoritas BP Batam, namun pada 2002 BP Batam mulai mengambil

tanda tangan hak guna pakai dengan tujuan untuk pembangunan industri. Implikasinya adalah terjadi *overlapping* antara tanah adat yang dipercayai oleh masyarakat adat (Rempang) dan tanah yang dimiliki oleh leluhur.

Pada tahun 2023 terdapat penandatanganan oleh Menteri Bahlil terkait investasi PSN, yang mana kemudian masyarakat tidak diterima karena adanya relokasi namun bukan menolak adanya proyek investasi. Penolakan relokasi tersebut dengan justifikasi bahwa, 1). Mata pencarian warga setempat merupakan nelayan, yang mana relokasi dilakukan ditengah perkotaan sehingga akses untuk ke laut sangat jauh; 2). Terdapat kuburan dan tanah leluhur yang telah ada sejak lama; 3). Terdapat selisih paham dan perbedaan perspektif antara masyarakat asli Rempang dan masyarakat pendatang terkait dengan relokasi.⁶⁰

Merespon sikap dan penolakan masyarakat Rempang yang tidak mau dipindahkan pemukimannya, Presiden Joko Widodo kemudian menggelar rapat terbatas bersama dengan para menteri terkait pada Senin, 25 September di Istana Kepresidenan.⁶¹

Konflik agraria di Pulau Rempang, disebut Menko Polhukam, Mahfud MD terjadi karena ada kekeliruan dan kesalahan di lingkup pemerintah pusat dan daerah dalam hal pencatatan hak atas tanah yang merupakan calon lokasi pembangunan Rempang Eco-City. Menurut Mahfud MD, surat keputusan (SK) terkait hak guna usaha tanah Pulau Rempang itu sebenarnya sudah dikeluarkan

⁶⁰ Tria Noviantika. <https://law.ugm.ac.id>. Diakses: Oktober 2023. Pukul 10.00 WIB.

⁶¹ Tim Redaksi. Mencari Solusi untuk Pulau Rempang. <https://voi.id>. Diakses: Oktober 2023. Pukul 10.00 WIB.

sejak 2001. Namun, ada kekeliruan yang dilakukan pemerintah yakni Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK).⁶²

Negara, lanjut Mahfud, sudah memberikan hak guna usaha kepada sebuah perusahaan pada tahun 2001. Permasalahan timbul karena lahan tersebut belum digarap dan tidak pernah ditengok oleh pemegang HGU. Dalam perjalanannya, terbit hak baru yang diberikan kepada penduduk di beberapa desa yang digunakan sebagai penegasan hak mereka atas lahan yang mereka tinggali saat ini. Hal itu terjadi dalam rentang tahun 2004 dan seterusnya menyusul terbitnya beberapa keputusan, diberikan hak baru atas tanah itu kepada orang lain untuk ditempati.⁶³

Di sini lah permasalahan muncul. Penduduk merasa memiliki hak secara sah untuk tinggal di lokasi tersebut karena sudah ditegaskan dalam bentuk keputusan pemerintah, namun di sisi lain dijelaskan pula bahwa hak dalam bentuk HGU telah diberikan agar Rempang dimanfaatkan sebagai lokasi Rempang Eco- City sejak 2001,” ungkap Mahfud. Mahfud menyatakan, saat investor masuk di tahun 2002 lalu, ternyata tanah yang didiamkan selama ini sudah ditempati pihak lain. Oleh karena itu, Mahfud menilai kesalahan ada di pemerintah setempat dan KLHK.

Hasil rapat terbatas, Menteri Investasi, Bahlil Lahadalia mengungkapkan bahwa presiden meminta agar penyelesaian konflik Pulau Rempang diselesaikan secara kekeluargaan dengan tetap mengedepankan hak-hak dan kepentingan masyarakat sekitar di mana lokasi pembangunan diadakan.

⁶² *Ibid.*,

⁶³ *Ibid.*,

Menteri Investasi Bahlil Lahadalia menjelaskan, dari 17 ribu hektare area Pulau Rempang, hanya sekitar 8.000 hektare lahan yang bisa dikelola. Sementara, pembangunan industri di Pulau Rempang hanya akan menggunakan 2.300 hektare lahan yang ada, sebagai tahap awal untuk pembangunan industri yang sudah kami canangkan tersebut untuk membangun ekosistem pabrik kaca dan solar panel,” ungkap Menteri Investasi Bahlil Lahadalia.⁶⁴

Bahlil Lahadalia juga menegaskan, berdasarkan hasil pertemuannya dengan tokoh-tokoh masyarakat di Pulau Rempang, sudah disepakati bahwa tidak ada penggusuran dan relokasi di Pulau Rempang, melainkan hanya pergeseran. Pemerintah telah melakukan solusi posisi Rempang itu bukan penggusuran, bukan juga relokasi, tapi adalah pergeseran. Kalau disebut relokasi maka warga dari Pulau A harus pindah ke Pulau B. Tadinya kita mau geser relokasi dari Rempang ke Galang. Tetapi sekarang hanya dari Rempang ke kampung yang masih ada di Rempang,” Secara total, ada lima kampung terdampak proyek strategis nasional (PSN) Rempang Eco City, yakni Blongkek, Pasir Panjang, Simpulan Tanjung, Simpulan Hulu, dan Pasir Merah. Masyarakat akan dipindahkan ke Tanjung Banun yang jaraknya tak lebih dari tiga km dari lokasi kampung lamanya. Bahlil menyatakan, nantinya kampung tempat warga direlokasi bakal menjadi kampung percontohan yang lebih tertata, baik dari segi infrastruktur jalan, puskesmas, air bersih, hingga sekolah, termasuk pelabuhan untuk perikanan.

⁶⁴ *Ibid.*,

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Indonesia sebagai Negara hukum, yang meletakkan hukum, pada pengaturan hukum penguasaan tanah milik masyarakat oleh pemerintah pada pelaksanaan

Proyek Strategis Nasional, didalam penerapannya harus sesuai dengan regulasi yang ada, sehingga semua pihak yang terkait tidak dirugikan dari keberadaan Proyek Strategis Nasional yang dijalankan dengan pembebasan lahan milik masyarakat yang harus dilakukan dengan cara yang baik sesuai amanat Undang-Undang. Adapun pengaturan terhadap hal ini dapat dilihat pada pengaturan yang terdapat pada:

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan
 - Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional,
 - Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko
8. Status kepemilikan tanah masyarakat di kawasan Rempang adalah tanah adat atau tanah ulayat yang sudah ada sejak 200 tahun yang lalu, bahkan sebelum Indonesia merdeka di tahun 1945. Namun atas tanah adat ini tidak diakui oleh pemerintah. Pemerintah beranggapan bahwa tanah yang di peruntukkan bagi

pengadaan lahan pada Proyek Strategis Nasional Rempang Eco City adalah merupakan tanah milik Negara. Dan oleh sebab itu kepada warga masyarakat Rempang pemerintah menghendaki agar warga masyarakat bersedia di relokasi. Dan hal inilah yang menjadi pemicu terjadinya konflik agraria di wilayah Rempang tersebut.

9. Pada dasarnya jika warga masyarakat setempat yaitu masyarakat Rempang sendiri merasa diuntungkan dengan keberadaan PSN di wilayah itu, maka mereka tidak akan pernah menolaknya. Namun pada kenyataannya, terdapat ketidakjelasan oleh pihak pemerintah terhadap nasib mereka kedepannya. Relokasi juga belum jelas apalagi terhadap penggantian rugi terhadap lahan masyarakat yang terpakai untuk PSN dirasakan tidak sesuai dan tidak berkeprilaku manusiawi. Namun atas hal ini pemerintah kemudian berdalih bahwa ada kesalahan teknik di lapangan yang menyebabkan kesalahpahaman masyarakat terhadap maksud dan tujuan pemerintah mengadakan PSN adalah sebenarnya untuk kebaikan masyarakat Rempang sendiri.

B. Saran

1. Berbagai regulasi terhadap pengadaan lahan bagi pelaksanaan PSN yang dilakukan oleh pemerintah pada dasarnya ditabrak untuk kepentingan investor dan mengabaikan kepentingan dan keberadaan masyarakat sendiri yang notabene adalah warga Negara yang seharusnya dilindungi oleh pemerintah. Metode dan cara-cara yang dilakukan untuk relokasi hunian masyarakat dan penggantian rugi jelas tidak layak bagi kelangsungan masyarakat Rempang

kedepannya. Pemerintah seharusnya mengedepankan integritas wilayah dan mempertahankan warga masyarakatnya ketimbang memilih investor yang mendatangkan keuntungan besar dan abai terhadap kepentingan warga Negara sendiri.

2. Sesuai dengan janji politik dalam kampanye saat Pilpres 2019, bahwa Presiden Jokowi akan mengatur tata kelola ruang di berbagai wilayah dengan salah satunya pembagian sertifikat kepemilikan tanah bagi masyarakat, agar jelas diketahui hak dan kepemilikan atas tanah masyarakat terhadap tanah miliknya tersebut. Namun hal itu tidak diterapkan dan diberlakukan pada warga masyarakat Rempang. Dimana sudah berates tahun hidup beregenerasi di wilayah itu samai dengan saat ini belum diberikan sertifikat atas tanah yang sudah dikelola mereka sejak lama yang pada akhirnya menjadi lahan penghidupan bagi mereka.
3. Kendala yang dihadapi dan upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi penolakan relokasi pemukiman warga rempang yang tanahmiliknya akan digunakan untuk pembangunan Proyek Strategis Nasional adalah pemerintah akan meninjau kembali keberadaan PSN Rempang EcoCity karena mendapat hambatan dari warga masyarakat Rempang, yang tidak mau di relokasi ke tempat baru yang juga belum jelas keberadaannya. BARu setelah terjadinya konflik pemerintah beralih bahwasanya relokasi itu tidak ada namun hanya pergeseran saja terhadap hunian warga masyarakat yang terdampak dari terkenanya lahan tanah milik warga masyarakat. Presiden

yang menjadi pucuk pimpinan dirasakan tidak bijak dengan mengusir warga yang telah mendiami Rempang sejak lama. Pemecahan konflik yang dilakukan oleh pemerintah berupaya dan berusaha untuk mendamaikan dan mengajak bicara tokoh-tokoh masyarakat Rempang agar mau dibujuk dengan secara sukarela meninggalkan wilayah hunian mereka. Masyarakat Rempang menganggap pemerintah tidak berpihak kepada mereka. Oleh karena itu pemerintah seharusnya memikirkan terlebih dahulu secara matang, setelah mendapatkan persetujuan dari masyarakat yang terdampak PSN barulah proyek dapat dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2012. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amin Muhammad et al., 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju
- Bambang Eko Supriyadi. 2013. *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan*
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia –Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*. Jilid 1: Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan
- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan
- Faisal & dkk. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- H.M. Arba., 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset
- Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar
- Idham. 2021. *Konstitusionalisme tanah hak milik di atas tanah hak pengelolaan*. Bandung: Alumni.
- Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta: Penerbit Republika.
- Muhammad Yamin Lubisdan Abdul Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju.
- Muhammad Solikhudin, 2022. *Good Governance: Mengurai Penyelenggaraan Negara yang Bersih dengan pendekatan Maqasid Sariah*. Yogyakarta: Bintang Semesta Media.
- R. Ruwiasuti, Maria. 2001. *Pembaruan Sistem Hukum Agraria*, Yogyakarta: Hapera Pustaka Utama.

- Rauf A Hatu. 2018. *Problematika Tanah: Alih Fungsi Lahan dan Perubahan Sosial Masyarakat*. Yogyakarta: Absolute Media
- Rusmadi, Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni,
- Tafsir Al-Qurthubi, Juz I halaman 130
- Ter Haar, 1999 *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, Diterjemahkan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto, Jakarta: Pradnya Paramita
- Tim Redaksi. **Mencari Solusi untuk Pulau Rempang.** <https://voi.id>. **Diakses: Oktober 2023. Pukul 10.00 WIB.**
- Urip Santoso. 2015. *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group. halaman 7
- Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Karya Ilmiah/Jurnal/Artikel/Makalah/Kamus Hukum

- Dian Febrina, 2017, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Ditetapkannya Sebagai Kawasan Hutan Lindung Di Kabupaten Bulukumba”. Skripsi
- Karl Polanyi, 1967 (1944). *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time*. Boston: Beacon Press, 1967/(1944)
- Martin Dixon. 2007 . *Textbook on International Law*. Sixth Edition, Oxford University. Press, New York
- Panduan Pemasarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, Sekretariat Jendral MPR RI, Cetakan Ketigabelas, Jakarta
- Perihal asal-mula dari keharusan-pasar (market-im- peratives), dan cara bagaimana keharusan-keharusan ini membentuk kebijakan-kebijakan ekonomi utama saat ini silakan lihat karya-karya Wood (1994, 1995:284– 93; 1999a; 1999b; 2001,:283–6; 2002a:193–8; 2002b; and 2009)

Rahmat Ramadhani. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017

Urip Santoso. 2015. “Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Reklamasi Pantai”. *Jurnal Mimbar Hukum*. Volume 27. Nomor 2

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional,

Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko

D. Internet

Artikel CNN Indonesia. <https://app.cnnindonesia.com>. Walhi Respons Menteri Hadi Sebut Warga Rempang Tak Punya Sertifikat. Diakses: Januari 2024

Asep Jaelani. 2016. Indonesia Sebagai Negara Hukum. *Jurnal Akademia*, <http://www.academia.edu>. Diakses Pada 22 September 2022, Pukul 21.20 WIB

Dwitri Waluyo. <https://www.indonesia.go.id>. Memahami Mekanisme Pembebasan Tanah Proyek Nasional. Diakses: Februari 2024.

H Abdul Kudus Zaini. Mengapa Ada konflik di Pulau Rempang. <https://eng.uir.ac.id>. Diakses: Februari 2024

<https://www.hukumonline.com>. penyempurnaan-substansi-uu-pengadaan-tanah-melalui-uu-cipta-kerja. Diakses: Januari 2024

<https://www.jogloabang.compp-42-2021-kemudahan-proyek-strategis-nasional>.
Diakses: Januari 2024.

Ibnu Sina Chandranegara. <https://umj.ac.id>. Konflik Rempang: Benarkah Mereka
Warga Liar?. Diakses: Januari 2024.

satria.ardhi.n. <https://ugm.ac.id>. Menilik Konflik Rempang dan Pengakuan
Pemerintah Atas Hak-Hak Masyarakat Adat. Diakses: Januari 2024.

Tria Noviantika. <https://law.ugm.ac.id>. Diakses: Oktober 2023. Pukul10.00 WIB.