

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ANTARA MASYARAKAT DAN DEVELOPER DI KOTA BATAM

Elza Syarief*, **Haji Syukur Lehidonu****
Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam

Abstract

Land is a significant part in providing sources for life for human beings. The problems relating to land dispute settlement remain to be unable to give justice and fairness to disputing parties as it is mandated by Pancasila, the 1945 Constitution, Law No.5 of 1960 concerning the Basic Land Law and the Regulation of Agrarian Minister and Head of National Land Body No.5 of 2015 concerning Location Permit. This study reveals that land dispute settlement between community and developers in Batam City should be conducted by litigation and non litigation because these are the appropriate settlement methods in providing justice, security, comfortability and happiness to both disputing parties.

Keywords: *Land Dispute, Community, Developer, Batam City*

Abstrak

Tanah sebagai bagian yang sangat penting memberikan sumber penghidupan, seluruh umat manusia. Permasalahan penyelesaian sengketa tanah belum dapat memberikan rasa keadilan bagi pihak-pihak yang bersengketa, sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila dan UUD 1945 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN No.5 tahun 2015 tentang Izin Lokasi. Studi ini mengungkapkan bahwa bentuk penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dan Developer di Kota Batam sebaiknya dilakukan melalui secara Litigasi maupun Non Litigasi karena cara inilah yang paling tepat dalam memberikan rasa keadilan, keamanan dan kenyamanan serta kebahagiaan bagi kedua belah pihak yang bersengketa.

Kata Kunci : *Sengketa Tanah, Masyarakat, Developer, Kota Batam*

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum, dimana setiap warga Negara mempunyai hak dan kedudukan yang sama di depan hukum, serta berhak memperoleh perlindungan hukum. Setiap warga negara wajib menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan, dari segala macam bentuk status sosial yang ada di masyarakat. Hukum dibentuk untuk melindungi segenap warga masyarakat dari bentuk-bentuk ketidakadilan dan

* Alamat korespondensi : elzasyarief@elzalaw.co.id

** Alamat korespondensi : syukur7769@gmail.com

kesewenang-wenangan, baik yang sengaja atau tidak sengaja dilakukan oleh sesama manusia.

Dalam Islam, tanah termasuk langit dan bumi segala isinya menjadi milik Allah SWT. Dimana semuanya bersifat universal dan merupakan karunia Allah; semuanya diperuntukan dan dimanfaatkan secara umum berguna bagi seluruh umat manusia. *Dalam Q.S Al A'raaf ayat 128* "sesungguhnya Bumi ini kepunyaan Allah; dipusakakan-Nya kepada siapa yang di kehendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya".¹ Oleh sebab itu sehubungan dengan tanah sangat erat kaitanya dengan kehidupan manusia, mulai dari awal diciptakannya langit dan bumi serta segala isinya termasuk manusia pertama diciptakan oleh Allah SWT yakni Nabi Adam dan seterusnya hingga akhir zaman. Disamping ada selain dari tanah yang mendukung seperti air, udara, hewan dan tumbuh-tumbuhan.

Tanah juga mempunyai peranan yang amat penting terkait rencana pembangunan nasional maka, sebagaimana diamanat dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.² Berkaitan dengan permasalahan tanah yang terjadi di Kota Batam dimana warga masyarakat, yang secara turun temurun telah menguasai tanah tersebut sejak sebelum tahun 1923, dengan bukti-bukti peninggalan berupa perkebunan yang dulunya dipenuhi pohon karet yang sampai saat ini.

Dengan suasana hubungan kebatinan inilah yang mendorong para warga masyarakat berjuang untuk mempertahankan hak atas tanah yang telah mereka kuasai secara turun temurun sampai saat ini. Sebelum tahun 1960 dan hadirnya Otorita Batam pada tahun 1970-an masyarakat melayu tempatan sudah menetap. Seiring dengan perkembangan pembangunan yang semakin cepat, serta ketersediaan tanah yang kian berkurang mengakibatkan tempat tinggal semakin sulit, sehingga wilayah yang paling dekat dengan pusat perekonomian diincar oleh sebagian warga masyarakat untuk dijadikan tempat tinggal. Sebagaimana telah dikeluarkannya SK Wali Kota Batam untuk dijadikan wilayah perkampungan tua oleh Mantan Wali Kota Batam, pada tanggal 23 April 2004 memberikan harapan bagi sebagian warga masyarakat yang tinggal di daerah perkampungan untuk bisa menetap sepanjang daerah tersebut belum dialokasikan oleh Otorita Batam kepada Investor.

Namun harapan tersebut terganjal oleh adanya pihak Otorita Batam (BP Batam) telah mengalokasikan lahan tersebut kepada pihak developer. Disinilah timbul permasalahan terkait dengan kewenangan pemberian ijin pengalokasian lahan oleh Otorita Batam (BP Batam) dan Pemko Batam. Dengan letak posisi Kota Batam memiliki view tersendiri untuk dikembangkan menjadi

¹Mohammad Noor, Ulfah Munawar, Latifah Yuliana. *Al Qur'an Al Karim Dan Terjemahan*, Toha Putra Semarang, 1996, Hlm.131. Zus.9, Surat 7.

² Amandemen Undang-Undang Dasar 1945, Interaksara, Ciputat-Tangerang. Hlm 54.

pusat kawasan industri dan parawisata sesuai rancangan tata ruang wilayah yang telah disusun oleh otoritas pemerintahan setempat, (Otorita Batam atau BP Batam dengan Pemerintah Kota Batam) sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku baik dalam tataran teoritis maupun praktis. Dengan latar belakang permasalahan diatas maka peneliti dapat mengajukan judul penelitian yaitu : **“Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat dan Developer di Kota Batam”**.

B. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan yang dapat diambil dari latar belakang penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Aspek Hukum dan faktor apa yang menyebabkan adanya sengketa tanah antara Warga Masyarakat dan Developer Di Kota Batam ?
2. Bagaimana solusi melalui penyelesaian non litigasi yang baik untuk menyelesaikan sengketa tanah antara warga masyarakat dan developer di Kota Batam ?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis yaitu berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya suatu peristiwa hukum, dan selanjutnya bagaimana hukum bisa bekerja didalam masyarakat atau (*Socio Legal Research*). Dalam arti hukum dapat menganalisa tentang Penyelesaian Sengketa Antara Masyarakat dan Developer di Kota Batam. Melalui mediasi yang bersifat kekeluargaan dengan pendekatan dari hati kehati. Untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak yang bersengketa di Kota Batam.

Penulis dapat melihat kenyataan hukum yang terjadi didalam masyarakat, termasuk aspek-aspek hukum dalam lalu lintas kehidupan sosial. Jika kita mengamati secara cermat maka dampaknya akan merugikan masyarakat, sebagaimana dalam pemberian izin lokasi yang tidak memihak pada kepentingan masyarakat pada umumnya. Penelitian ini dilakukan agar permasalahan yang ada dapat diselesaikan dengan norma dan kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Sebagaimana dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Ka BPN No.5 tahun 2015 pasal 12 ayat 3. pemegang ijin lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi, dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.³

Metode analisa data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Dengan

³ Ferrry Mursidan Baldan, Yasonna H. Laoly. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Ka.BPN No.5/2015 tentang Izin Lokasi. 28/04/2015

pengertian bahwa data-data yang dihasilkan akan memberikan satu gambaran yang sesuai dengan kenyataan yang ada. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian yaitu permasalahan sengketa tanah antara warga masyarakat dan developer di Kota Batam.

D. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian ini penulis dapat menjelaskan bahwa permasalahan sengketa tanah yang terjadi antara warga masyarakat dan developer di Kota Batam adalah permasalahan yang diakibatkan adanya suatu upaya untuk mengabaikan segala hak-hak warga masyarakat yang ada di Kelurahan Tanjung Uma. Hal ini perlu dicari jalan keluar dan butuh penanganan yang cukup baik sehingga permasalahan tersebut dapat diselesaikan dan tetap memperhatikan segala kepentingan yang ada di masyarakat Kota Batam. Sudah sewajarnya permasalahan tersebut ditempatkan sesuai dengan tempatnya, sehingga para pihak yang terkait dalam masalah tersebut benar-benar memperoleh keadilan yang layak dan seimbang sesuai perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana dalam teori hukum pembangunan yang disampaikan oleh Muchtar Kusumaatmaja bahwa teori hukum pembangunan sebagai sarana pembaharuan masyarakat Indonesia dalam mengembangkan segala potensi pembangunan yang ada kearah keselarasan dan kesamaan hukum serta memberikan rasa keadilan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Masalah yang ada perlu disikapi dengan arif dan bijaksana, selaras dan seimbang serta harus menjaga hubungan yang baik agar permasalahan tersebut dapat terselesaikan dengan baik dan benar.

Sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila, UUD 1945 pasal 33 ayat 3 serta UUPA No.5 tahun 1960, selain itu dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dalam pasal 4 ayat (4) Dalam hal diatas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan atau bangunan milik pihak lain yang keberadaanya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.⁴

Sementara dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Ka.BPN No.5/2015 tentang Izin Lokasi pasal 12 ayat 3, semuanya bertujuan untuk menjaga dan melindungi serta dapat menyelesaikan setiap hak-hak yang ada

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

di masyarakat sebagai pedoman dalam lalulintas kehidupan. Oleh karena itu segala peraturan dan perundang-undangan diciptakan bertujuan untuk mengatur serta dapat membantu menyelesaikan masalah bukan sebaliknya. Sesuai dengan tingkatan hirarkinya, dapat dipahami bahwa bentuk peraturan yang ada dalam implementasinya memberikan solusi yang baik kepada seluruh warga masyarakat. Hal ini dilakukan agar setiap hak-hak yang ada di masyarakat benar-benar dilindungi dan diayomi dengan baik sehingga masyarakat dapat merasakan manfaat dari segala pelayanan hukum yang ada di suatu Negara. Artinya Negara mempunyai kewajiban untuk melindungi semua kepentingan warga negaranya dengan sebaik-baiknya dan seadil-adilnya. Untuk lebih jelasnya dapat penulis uraikan terkait dengan permasalahan yang penulis teliti agar bisa memberikan gambaran dalam menyelesaikan permasalahan yang ada secara baik dan benar sebagai berikut:.

1. Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Masyarakat Kota Batam

Warga masyarakat tanjung uma merupakan masyarakat adat melayu yang turun temurun tinggal dan menetap di wilayah tanjung uma jauh sebelum otorita pengembangan kawasan industri pulau batam hadir di batam pada tahun 1969 – 1975 di ketuai oleh Ibnu Sutowo. Tanjung ini lama kelamaan banyak didiami warga sehingga menjadi perkampungan nelayan bernama Tanjung Uma.

Berkaitan dengan cerita dari internet ini, bahwa hak milik atas tanah masyarakat dilihat dari struktur masyarakatnya berawal pada keberadaan warga masyarakat yang menetap sebelum tahun 1923. Wilayah ini sudah dihuni oleh leluhur yang merupakan ahli waris dari empat bersaudara yang pada waktu itu menetap. Dan selanjutnya tanah atau wilayah tersebut dibuat surat-suratnya oleh saah satu ahli waris, berdasarkan kepemilikan tanah warisan leluhur adalah Warkat (Surat kepemilikan harta) dari Kerajaan Johor Riau Lingga pada tahun 1917. surat tanah dari zaman belanda dan lain-lain. Pada tahun 1963 hingga 1965, kampung ini pernah dipimpin oleh seorang Kepala Kampung Patam hingga pada masa konfrontasi daerah ini pernah dibuat jalan yang dapat dilalui panser dan kendaraan lainya oleh tentara KKO.

Tanah yang dimaksudkan disini adalah wilayah tanjung uma Kota Batam, sebutan tanjung uma ini memberikan gambaran kepada kita akan tentang dua kata yang sama-sama mengandung arti yang berbeda dimana, tanjung artinya daratan yang menjulur ke laut dan Uma dari bahasa Alor artinya Rumah. Jadi Tanjung Uma artinya daratan pesisir yang menjulur kelaut dan didalamnya ada rumah-rumah warga penduduk. Atau dengan arti lain yang disampaikan oleh Ira bahwaTanjung sendiri berarti daratan yang menjorok ke laut, atau daratan yang dikelilingi oleh laut di ketiga sisinya. Sedangkan Uma sendiri dalam Ibrani berarti adalah perempuan atau Ibu.Sedangkan

dalam bahasa Mentawai artinya adalah Rumah.Perempuan, ibu dan Rumah. Tiga kata yang dapat disimpulkan sebagai sebuah ketenangan.Sekarang siapa yang tidak tenang saat kita berada di dekat ibu kita? Di rumah kita. Bukan sebuah kesalahan kan jika saya mengartikan bahwa Tanjung Uma adalah sebuah daratan yang memberikan kita ketenangan? Ibu dari kota Batam, Rumah dari Kota Batam, Pusat dari kebudayaan melayu Batam yang semakin terlupakan.⁵ Dengan demikian maka dapat dijelaskan bahwa Tanjung Uma merupakan cagar budaya yang sekaligus bisa dijadikan tempat Wisata, dan ikon pusat kebudayaan melayu Batam yang perlu dijaga, dipupuk dan dilestarikan serta dapat difungsikan sebagai satu-satunya aset kekayaan budaya daerah Kota Batam yang harus diselamatkan.

2. Deskripsi Umum Wilayah Penelitian

1. Letak Geografis.

Secara geografis letak wilayah Tanjung Uma sangat strategis karena berada di bagian barat Kota Batam yang berhadapan langsung dengan Negara tetangga kita yakni Singapura. Disamping itu merupakan ujung tombak alur pelayaran antara Negara yang sangat sibuk dilaluinya dan letaknyapun tepat di jantung Kota Batam yakni Kota Jodoh Nagoya salah satu kota perekonomian terbesar dan pertama di Kota Batam.

Tanjung Uma terletak di kecamatan Lubuk Baja dengan titik koordinat 01° 10' - 01° 15' lintang utara dan 104° 00' - 104° 03' Bujur Timur, dengan luas wilayah secara keseluruhan 341 hektar, atau 28,421 km. sementara yang terkait dengan permasalahan sengketa antara Warga Tanjung Uma dengan pihak PT.Cahaya Dinamika Harum Abadi seluas 152.917 M². Dan selanjutnya secara administratif wilayah Tanjung Uma berbatasan dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Timur : berbatasan dengan kel.Batu Selicin.
2. Sebelah Barat : berbatasan dengan laut Singapura.
3. Sebelah Utara : berbatasan dengan Kel. Sei Jodoh
4. Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kel. Tiban Indah.

Iklim di wilayah Tanjung Uma adalah beriklim tropis.dengansuhu minimum berkisar antara 21,1°C-23,4°C dan suhu maksimum 32,0°C-35,1°C sedangkan suhu rata-rata sepanjang tahun 2015 adalah 26,1°C-31,6°C. Sementara keadaan tekanan udara kel. Tanjung Uma relatif berubah-ubah sesuai dengan keadaan cuaca,wilayah Kota Batam khususnya Tanjung Uma tidak

⁵Ira, Diakses Dari Internet Dengan Menggunakan Website <http://atauatauduniaira.blogspot.com/atau2011atau09atautanjung-uma-dilema-antara-cagar-budaya.html>,18:30

dapat dibedakan antara musim hujan dengan musim panas atau kering, karena hal ini dipengaruhi oleh tekanan udara dan hembusan kekuatan angin yang bertiup. Tekanan udara rata-rata sepanjang tahun 2015 adalah 1008,8 mb-1010,3 mb dan tekanan udara minimum 1001,2 mb-1006,5 mb dan tekanan udara maksimum 1012,2 mb-1016,3 mb.

2. Keadaan Demografi

Selama periode 2007-2011 penduduk Kelurahan Tanjung Umamenunjukkan laju pertumbuhan yang sangat tinggi, dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 0,8 % per tahun. Banyaknya penduduk dalam lima tahun tersebut adalah masing-masing sebanyak 12.000 jiwa dan 15.154 jiwa pada tahun 2011. Dengan perkembangan selanjutnya tepatnya tahun 2012 dan tahun 2013, Penduduk Kel. Tanjung Uma kembali menunjukkan pertambahan yang positif, yaitu masing-masing tumbuh besar 2,92 % per tahun dengan total masing-masing untuk laki-laki berjumlah 10.837 sedangkan perempuan mencapai angka 9.885 dengan jumlah keseluruhan penduduk tetap mencapai angka 20.722 jiwa berdasarkan validasi data setiap bulan Desember 2013. Sampai dengan saat ini sistem pemerintahan sudah mengalami pemekaran seiring dengan laju pertumbuhan penduduk warga Tanjung Uma.

Penduduk Kelurahan Tanjung Uma setelah diamati dari sisi penyebarannya, ternyata pola penyebaran penduduk di 9 (sembilan) RW yang ada di Kelurahan Tanjung Uma tidak merata, di mana lebih dari 50 % penduduk Kelurahan Tanjung Uma pada tahun 2014 dan tahun 2015 dimana penyebaran jumlah penduduk mengalami peningkatan di tahun 2015 mencapai angka 21.714 untuk jenis kelamin laki-laki berjumlah 10.907 sedangkan perempuan berjumlah 10.807. Dengan demikian populasi penduduk warga Tanjung Uma mengalami peningkatan. Untuk lebih jelasnya sebagaimana disebutkan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1.1. Jumlah Penyebaran Penduduk Per-Tahun

No	Tahun	Jumlah Penduduk		Total
		LK	PR	
1	2007	-	-	12.000
2	2011	-	-	15.154
3	2012-2013	10.837	9.885	20.722
4	2014-2015	10.907	10.807	21.714

Sumber : Hasil Rekap Jumlah Penduduk Kelurahan Tanjung Uma Per- Tahun dari 2007-2015.

3. Keadaan Topografi

Topografi Kelurahan Tanjung Uma sangat bervariasi, mulai dari dataran rendah dan berawa sampai dengan bukit seperti bukit timur dan bukit tritip. Secara keseluruhan Wilayah Kecamatan Lubuk Baja termasuk Kelurahan Tanjung Uma, memiliki permukaan tanah yang pada umumnya terdiri dari 45% datar, 35% berombak, 20% berbukit, dengan ketinggian maksimum diatas permukaan laut setinggi 15 meter.

3. Wilayah Administratif

Secara administratif sampai dengan saat ini pada tahun 2015, Kelurahan Tanjung Uma terdiri atas 9 Rukun Warga (RW) dengan 56 Rukun Tetangga (RT). Yang paling banyak perangkat RT adalah RW 6 dengan (7 RT) sedangkan RW 7 dengan (9 RT), disamping itu RW yang paling sedikit perangkat RT nya adalah RW.2 atau 3 masing-masing memiliki (3 atau 4 RT). Dengan total keseluruhan penduduk berjumlah 21.714. Kelurahan Tanjung Uma mempunyai luas wilayah 341 Ha.

1. Batas Wilayah Kelurahan Tanjung Uma

Dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Laut Singapur
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kelurahan Batu Selicin
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kelurahan Tiban Indah
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kelurahan Sei Jodoh

1. Orbitas Tanjung Uma

Orbitas Tanjung Uma adalah sebagai berikut:

- 1. Jarak Tjg. Uma Dengan Kantor Camat Lubuk Baja : 1 Km
- 2. Jarak Tjg. Uma Dengan Wali Kota Batam : 5 Km
- 3. Jarak Untuk Masing-masing RT/RW Tjg. Uma : 0,4-2 Km
- 4. Jarak Tjg. Uma Dengan pusat Kota : 0,7 Km
- 5. Jarak Tjg. Uma Dengan Pelabuhan Internasional : 2 Km
- 6. Jarak Tjg. Uma Dengan Bandara : 13 Km
- 7. Jarak Tjg. Uma Dengan Tempat wisata : 5-12 Km
- 8. Jarak Tjg. Uma Dengan Kantor Polisi : 1 Km

4. Sengketa Tanah Warga Masyarakat Dan Developer Di Kota Batam

Sengketa Warga Masyarakat dan developer di Kota Batam berawal terjadi pada saat pihak pengembang dalam hal ini Otorita Batam sekarang disebut (BP Batam) telah mengalokasikan tanah tersebut kepada pihak developer pada tanggal 18-03-2004. yang letaknya di Wilayah Kelurahan Tanjung Uma dengan wilayah pengembangan Batu Ampar dengan gambar penetapan lokasi. Sementara di lain pihak Pemko Batam juga mengeluarkan SK Wali Kota pada tanggal 23 April 2004, hal ini termasuk didalamnya Wilayah Kelurahan Tanjung Uma, yang sampai saat ini belum ditentukan titik koordinatnya. Dari kedua aspek hukum diatas penulis jelaskan bahwa sesuai dengan undang-undang dan

kepres maka yang berhak untuk mengelola pulau Batam hingga sekarang adalah kewenangannya telah diserahkan kepada BP Batam, disamping Pemko juga mempunyai kewenangan untuk mengelola kota Batam.

Hal yang demikian sebagaimana disebutkan dalam asas hukum sebagai berikut:⁶

1. Potior est qui prior est artinya siapa yang pertama dialah yang beruntung.
2. Lex posterior derogat legi priori atau lex posterior derogat legi anteriori artinya Undang-undang yang lebih baru mengenyampingkan undang-undang yang lama. Contohnya UU no 14 atau 1992 tentang UU Lalu-Lintas dan Angkutan Jalan. Mengenyampingkan Undang-Undang no 13 atau 1965
3. Lex specialis derogat legi generali Undang-undang yang khusus didahulukan berlakunya dari pada undang-undang yang umum. Contohnya: pemberlakuan KUH Dagang terhadap KUH Perdata dalam hal perdagangan.

Ketiga aspek hukum ini sangat tepat dan cocok dengan permasalahan hukum yang terjadi terkait dengan sengketa tanah antara warga masyarakat dan developer di Kota Batam yang kecenderungannya tidak memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terkait dalam sengketa tersebut. Pemerintah terkesan lamban dalam menangani permasalahan tersebut sehingga menimbulkan dampak yang lebih luas, dimana terganggunya segala aktifitas umum tidak berfungsi dengan baik dan mengalami kerugian yang tidak sedikit nilainya. Dari sini dapat dijelaskan bahwa aspek hukum yang telah terjadi diatas dan dampaknya telah menimbulkan permasalahan hukum antar warga masyarakat dan developer, jelas tidak sesuai dengan amanat Pancasila Dan UUD 1945 pasal 33 ayat 3 bumi air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat.

Dengan demikian sudah pasti implikasinya berdampak juga pada penerapan turunan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar-dasar Poko Agraria, dan juga Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang atau Ka. BPN No.5 tahun 2015 tentang Ijin Lokasi. Disinilah awal mula munculnya penyebab terjadinya sengketa tanah sampai saat ini belum tertangani dengan baik. Disamping mayoritas masyarakat menghendaki

⁶Farhan Ismail, Diakses dari internet dengan menggunakan website http://atauatawww.kompasiana.com/atau.farhanismail/atau-asas-asas-hukum-secara-umum_54f81970a3331127658b4b0f,09atau09atau2015,12:55.

agar tempat tinggal atau pemukiman mereka jangan sampai digusur atau direlokasikan dengan alasan:

1. Untuk mempertahankan Cagar Budaya Melayu yang ada di Tanjung Uma.
2. Dapat meningkatkan pendapatan; Ekonomi keluarga.
3. Menghematkan biaya transportasi; hal ini dimana jarak antara tempat tinggal dengan tempat kerja cukup dekat.
4. Dapat memudahkan segala aktifitas; Khususnya untuk mencari penghidupan bagi keluarganya.

5. Kronologis Sengketa Tanah Warga Masyarakat Tanjung Uma Dan Developer

Sengketa tanah hak milik warga masyarakat dan Developer di Kota Batam, Hak milik warga masyarakat dapat diartikan sebagai suatu hak dan kewenangan yang menurut kebiasaan di masyarakat dimiliki kelompok masyarakat atas suatu wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup warga masyarakat. Kesemuanya ini diwariskan kepada masyarakat untuk mengambil dan menggunakan manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah yang terletak dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup mereka, yang timbul dari hubungan secara lahiriah maupun batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara sesama ahli waris warga masyarakat dengan wilayah tersebut.

Sesuai dengan kenyataan yang telah terjadi sengketa antara warga masyarakat dan Developer dari hasil penelitian yakni sengketa tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam yang melibatkan ahli waris dari empat bersaudara, yang telah tergabung dalam 23 KK, dan selanjutnya dibantu oleh tim 5 yang diketuai oleh salah seorang tokoh masyarakat.

2. Pembahasan

1. Aspek Hukum Yang Menyebabkan Adanya Sengketa Tanah Antara Warga Masyarakat Dan Developer di Kota Batam

Terkait dengan aspek hukum yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah tersebut, seharusnya para pihak yang berwenang bisa saling mengkoordinasikan secara kelembagaan agar pelayanan yang ada tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain, sehingga pelayanan yang diberikannya pun tidak tumpang tindih alias saling bertolak belakang. Hal ini sangat ironis dimana kedua lembaga ini terkesan saling menutup diri yang dilakukan oleh oknum para pengambil kebijakan, tanpa memperdulikan kepentingan para pihak dan masyarakat pada umum. Akibatnya berdampak pada terjadi sengketa antara warga masyarakat dan developer, yang kenyataannya dimana lahan yang disengketakan tersebut telah dialokasikan oleh Otorita Batam (BP Batam) kepada pihak developer pada tanggal 18-03-

2004. Yang letaknya di wilayah kelurahan Tanjung Uma dengan wilayah pengembangan Batu Ampar dengan gambar penetapan lokasi

Sementara di lain pihak Pemko Batam sesuai dengan SK Wali Kota tentang Penetapan wilayah Kampung Tua di Kota Batam yang dikeluarkan oleh mantan Wali Kota Batam pada tanggal 23 April 2004, hal ini termasuk didalamnya wilayah kelurahan Tanjung Uma, yang sampai saat ini belum ditentukan titik koordinatnya. Dari kedua aspek hukum diatas jelas yang pertama kali dikeluarkannya surat keputusannya adalah pihak BP Batam pada tanggal 18-03-2004.

Dari kedua regulasi kewenangan diatas terkesan tumpang tindih antara kedua lembaga pemerintah yang sama-sama mempunyai hak dan kewenangannya untuk mengurus dan mengelola serta memberikan pelayanan kepada seluruh masyarakat yang ada di Kota Batam pada umumnya dan masyarakat Tanjung Uma pada khususnya. Terkesan seolah-olah kedua lembaga ini berada dalam lingkaran dua kubu kekuatan yang ada di masyarakat, dimana yang satu lembaga berada di satu kelompok dan satunya lagi berada di kelompok yang lain. Hal ini sangat mudah tersulut oleh adanya kepentingan yang tidak bertanggung jawab yang sewaktu-waktu bisa jadi konflik baik secara fertikal kelembagaan maupun secara horizontal sosial kemasyarakatan yang lebih luasakan terjadi. Sehingga masyarakat dan pengusaha seharusnya bersama-sama memajukan pembangunan ini kearah yang lebih baik sebagaimana yang disampaikan oleh Muchtar Kusumaatmadja adalah bagaimana dalam sebuah kajian Deskriptif Analitis Oleh Lilik Mulyadi, disana dijelaskan bahwa Teori Hukum Pembangunan dari Muchtar Kusumaatmadja apabila diaktualisasikan pada kondisi masyarakat Indonesia pada umumnya dan kondisi penegakan hukum pada khususnya maka mempunyai sinergi yang timbal balik secara selaras.

Aspek ini dapat dibuktikan bahwa dalam konteks kebijakan legislasi dan aplikasi serta dalam kajian ilmiah maka Teori Hukum Pembangunan dari Mochtar Kusumatmadja, tetap dijadikan landasan utama dan krusial yang menempatkan bahwa hukum dapat berperan aktif dan dinamis sebagai katalisator maupun dinamisator sebagai sarana pembaharuan masyarakat Indonesia. Dengan demikian akibat dari adanya kedua regulasi kewenangan tersebut, secara jelasnya telah merugikan hak-hak masyarakat yang ada di wilayah tersebut. Justru sebenarnya yang diharapkan dari masyarakat adalah bagaimana kedua lembaga inibisa bersinergik memberikan pelayanan dan perlindungan kepada semua masyarakat yang hak miliknya terabaikan oleh kebijakan yang ada.

Sepatutnya hak-hak tersebut oleh pemerintah wajib melindungi dan menyelesaikanya dengan norma-norma yang ada di masyarakat, hal ini

sebagaimana yang disebutkan dalam teori perlindungan hukum yang disampaikan oleh Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Dengan demikian permasalahan ini dapat diselesaikan dengan baik dan benar sehingga hak dari pada masyarakat bisa terakomodir dengan baik sesuai peraturan dan perundangan yang berlaku. Kesemuannya itu apabila jika kita mengamati dan mendalami secara baik maka akan sangat jelas merugikan para pihak yang bersengketa dan masyarakat pada umumnya yang ada di Kota Batam. Mengapa demikian karena sudah tentu kebijakan yang ganda akan membuat masyarakat semakin bingung dan tidak percaya dengan kebijakan yang tumpang tindih tersebut diatas.

2. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dan Developer di Kota Batam

Disamping adanya aspek hukum yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah tersebut di atas, ada juga beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah ini, perlu kita memahami bahwa pada setiap sengketa yang ada memiliki sifat dan karakteristik yang berbeda-beda tergantung situasi dan keadaan dari masing-masing pihak dimana sengketa tersebut terjadi. Pada intinya setiap penyelesaian sengketa baik melalui litigasi maupun non litigasi, kesemuanya ini terdapat hal-hal yang kemungkinan bisa menghambat jalanya proses mediasi atau pelaksanaan proses mediasinya untuk mencapai musawarah mufakat.

Hal ini dikarenakan adanya dua faktor yakni faktor internal yang berasal dari pihak yang bersengketa dan pada objek yang disengketakan dan faktor eksternal yang berasal dari pihak lainnya. Kedua faktor inilah yang menyebabkan sengketa tanah warga masyarakat dan developer di Kota Batam.

1. Faktor Internal

Faktor internal yang menghambat jalanya proses penyelesaian sengketa yang terletak di wilayah Kelurahan Tanjung Uma Kota Batam. Faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam yakni prapihak yang bersengketa. Adapun hal-hal yang disebabkan terjadinya faktor internal ini adalah sebagai berikut:

- a. Egoisme
- b. Tingkat Pemahaman.
- c. Ketidak kompakn atau Komitmen
- d. Ketidak Pastian Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang menghambat proses penyelesaian sengketa tanah merupakan factor lain yang tidak bersumber dari subyek maupun obyek sengketa yang dapat disebabkan oleh pihak ketiga. Pihak ketiga dalam sengketa tanah adalah pihak lain selain para pihak yang sedang bersengketa.

Faktor eksternal ini juga mengandung beberapa unsur kepentingan dimainkan oleh pihak ketiga antara lain sebagai berikut:

- a. Kepentingan politik
- b. Kepentingan Mencari Keuntungan Peribadi
- c. Kepentingan Penentuan Bentuk Ganti Kerugian

3. Solusi Yang Baik Untuk Menyelesaikan Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dan Developer Di Kota Batam

Berhubungan dengan solusi yang baik untuk menyelesaikan sengketa tanah antara masyarakat dan Developer di Kota Batam adalah bahwa ada dua solusi yang baik yakni: Penyelesaian melalui pengadilan dan penyelesaian melalui alternatif. Dapat saya uraikan disini terkait dengan solusi penyelesaian yang baik untuk menyelesaikan sengketa tanah antara warga masyarakat dan developer di Kota Batam adalah:

1. Penyelesaian Litigasi atau Pengadilan

Sehubungan dengan solusi penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dan developer di Kota Batam adalah sangat penting dan patut dilakukan oleh semua pihak yang terkait, agar permasalahan yang sedang terjadi bisa selesai sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Namun terkait dengan permasalahan ini, pihak yang terkait belum melakukan upaya hukum karena masing-masing pihak ingin supaya permasalahan tersebut bisa diselesaikan secara kekeluargaan tanpa melalui proses pengadilan, baik pihak warga masyarakat maupun pihak developer. Hal ini dikarenakan adanya berbagai pertimbangan yakni adanya faktor kemanusiaan dengan berbagai latar belakang kehidupan baik dari agama, ekonomi, pendidikan, sosial budaya, dan adat istiadat. Disamping itu kemajemukan kehidupan penduduk dari berbagai suku bangsa yang ada di Wilayah tersebut secara tidak langsung turut mempengaruhi pertimbangan bagi kedua belah pihak yang bersengketa untuk tidak melakukan upaya hukum melalui jalur pengadilan.

Penyelesaian ini sangat diharapkan agar supaya untuk menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terkait. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang terkait serta

Badan Pengusaha Batam (BP Batam) harus tetap memegang asas-asas umum pemerintahan yang baik dan benar, yakni untuk menjaga dan melindungi semua pihak yang berkepentingan agar tetap menahan diri sambil melakukan upaya-upaya yang lain, sampai adanya penyelesaian yang benar-benar memberikan rasa keadilan bagi semua pihak yang bersengketa tanpa harus merugikan pihak lain serta memiliki putusan penyelesaian yang benar-benar mempunyai kekuatan hukum tetap.

2. Penyelesaian Alternatif atau Non Litigasi

Penyelesaian alternatif atau biasa disebut non litigasi adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa yang sangat jarang digunakan. Di Batam justru lebih banyak penyelesaian sengketa tanah menggunakan litigasi ketimbang penyelesaian secara alternatif. Terkait dengan sengketa ini, penyelesaian secara alternatif dipandang perlu karena cara penyelesaian seperti ini dianggap sangat penting dan baik untuk menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi antara masyarakat dan developer di Kota Batam. Dengan bentuk penyelesaian secara kekeluargaan atau biasa disebut non litigasi atau alternatif ini sangat diperlukan karena pada intinya semua pihak yang terkait dalam sengketa tanah tersebut selalu berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cepat dan tepat tanpa harus merugikan kedua belah pihak.

Untuk itu Ada dua kelompok masyarakat yang mempunyai hak-hak yang harus diganti kerugiannya, yakni kelompok masyarakat pemilik tanah awal (ahli waris) dan kelompok masyarakat yang menggunakan tanah untuk tempat tinggal. Dari kedua kelompok masyarakat ini, yang paling utama diselesaikannya adalah kelompok masyarakat yang pertama yaitu:

- a. Kelompok masyarakat yang mengatasnamakan Pemilik Tanah awal; Kelompok masyarakat inilah yang sangat penting dan terlebih dahulu diselesaikan hak-haknya. Karena kelompok masyarakat atau warga yang mengatasnamakan hak milik awal, jika telah dirundingkan dan diselesaikan hak-haknya maka secara otomatis kelompok masyarakat yang kedua dengan sendirinya akan mengikutinya.
- b. Kelompok masyarakat yang mempunyai hak pake untuk tempat tinggal; Kelompok masyarakat ini jumlahnya jauh lebih banyak dari kelompok masyarakat yang pertama. Dan sangat penting untuk diselesaikan hak-hak atas segala kerugiannya.

Penyelesaian sengketa tanah ini, tentu dilakukan dengan hati yang tulus dan ikhlas serta selalu mengedepankan rasa kekeluargaan dan saling harga menghargai dan saling hormat menghormati sehingga sengketa dapat diakhiri dengan baik.

Dengan cara inilah, semua penyelesaian terkait dengan sengketa tanah di Kota Batam bisa terlaksana, sesuai yang diharapkan bersama khususnya bagi para pihak yang terkait dalam hal ini antara masyarakat dan developer di Kota Batam. Dari kedua bentuk penyelesaian sengketa ini, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan baik litigasi maupun non litigasi keduanya sama-sama bertujuan untuk menyelesaikan masalah. Namun dari kedua bentuk ini masing masing mempunyai keunggulan dan kekurangannya. Tinggal bagaimana para pihak yang terkait dalam sengketa tersebut mau menggunakan bentuk penyelesaian mana yang akan ditempuh tergantung kesiapan dan situasi serta keadaan dari masing-masing pihak. Hal ini tentu bagi para pihak yang terkait pasti menginginkan penyelesaian yang paling terbaik dari kedua bentuk penyelesaian ini. Sehingga dengan segala pertimbangan yang ada dari masing-masing pihak yang bersengketa, menhendaki agar permasalahan yang sedang mereka hadapi dapat diselesaikan dengan jalur penyelesaian secara alternatif atau disebut non litigasi. Dalam pelaksanaannya nanti masuk pada tahapan berikutnya yaitu musawarah tidak mengalami jalan buntu maka perlu adanya cara atau langkah sebagai pemula untuk memudahkan tahapan perundingan selanjutnya. Adapun cara atau langkah yang dimaksud disini adalah:

1. Tanamkan niat yang ikhlas;
2. Saling menghargai dan menghormati;
3. Menjalinkan hubungan silaturahmi dan komunikasi;
4. Memiliki tujuan yang sama;
5. Perencanaan;

Dari kelima cara atau langkah diatas merupakan cara yang amat baik dan sangat patut untuk dilaksanakannya dalam suatu bentuk penyelesaian sengketa tanah. Setelah langkah tersebut diatas sudah terbangun dengan baik maka, langkah selanjutnya adalah masuk pada tahapan yang akan ditempu sesuai dengan rencana yang telah dipersiapkan dalam proses penyelesaian sengketa tanah tersebut. Penyelesaian sengketa tanah dengan melalui cara alternatif pada umumnya terdapat tiga tahapan yaitu:

- a. Tahap Musyawarah
- b. Tahap Pelaksanaan Hasil Musyawarah
- c. Tahap Penutupan Musyawarah

4. Hasil Penelitian Terkait Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dan Developer Di Kota Batam

Dilihat dari hasil penelitian Penyelesaian Sengketa tanah antara warga masyarakat dan developer di Kota Batam yang baik adalah bahwa dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait dengan sengketa

tidak hanya berkewajiban menata diri sendiri, namun juga wajib menata masyarakat dan negara yang diatur hukum. Hal tersebut harus dilakukan agar setiap hak dan kewajiban dapat dilaksanakan secara seimbang.⁸ Dengan demikian dibagi menjadi dua bentuk penyelesaian yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang terkait yakni:

- a. Bentuk penyelesaian yang pertama adalah Pemilik Tanah Ahli Waris.
- b. Bentuk Penyelesaian yang kedua adalah; warga masyarakat yang bertempat tinggal atau yang menetap di Tanjung Uma. Bentuk penyelesaian yang akan disepakati oleh kedua belah pihak terkait dengan sengketa tanah antara masyarakat dan perusahaan developer di Kota Batam adalah sebagai berikut:
 1. Pemberian ganti kerugian dari Perusahaan kepada pihak ahli waris (pemilik tanah awal)
 2. Pemberian ganti kerugian kepada pihak warga yang bertempat tinggal di tanah yang telah dialokasikan kepada perusahaan developer.
 3. Pemberian ganti kerugian berdasarkan pendataan yang akurat sesuai dengan keinginan warga masyarakat.
 4. Diharapkan semua pemberian ganti kerugian ini dirawat, dijaga dan dipergunakan dengan sebaik-baiknya.
 5. Pemberian ganti kerugian tersebut dilegalkan dan ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penulisan penelitian ini, sebagaimana telah diuraikan di BAB IV tentang pemhasan diatas adalah sebagai berikut :

1. Dari kedua aspek hukum diatas dimana telah terjadinya regulasi kewenangan terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah atau lahan, terkesan tumpang tindih dalam memberikan ijin peruntukannya

Dapat di jelaskan bahwa kedua lembaga ini lupa tentang hakekat keberadaanya, tentang fungsi dan tujuan kedua lembaga tersebut berada di Kota Batam baik secara yuridis maupun secara historis. Jika kedua lembaga ini menyadari tentang hakekat, fungsi dan tujuan keberadaanya tentu hal ini sepatutnya tidak akan terjadi.

Namun mengapa hal ini bisa terjadi dan sangat jelas rentan dan mudah tersulut oleh api yang bisa membakar semua rancangan pembangunan yang

⁸Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*.PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2012.hal 6,7dan 11.

dengan susah payah kita membangunya, hanya karena adanya kepentingan sesaat yang tidak bertanggung jawab dan setelah itu kita hanya bisa mengelus dada dan menyesal yang telah terjadi. Bukankah pengalaman itu adalah guru yang paling berharga dalam kehidupan ini, secara tidak langsung telah menimbulkan ketidaknyamanan bagi masyarakat tentang sengketa tersebut yang sewaktu-waktu jauh lebih luas bisaakanterjadi, baik secara fertikal kelembagaan maupun secara horizontal sosial kemasyarakatan.

2. Selain dari pada itu ada faktor penyebab lain juga yang ikut berperan menjadi pemicu terjadinya sengketa tanah tersebut diatas dengan segala unsur dan bentuknya

Untuk itu maka kesemuanya ini, perlu kita sikapi dan diantisipasi secepat serta dicegah sedinih mungkin agar dapat diselesaikan dengan suatu tekad dan semangat yang kuat untuk menyelesaikan permasalahan yang ada terkait dengan sengketa tanah yang terjadi antara masyarakat dan developer di Kota Batam. Hal ini sejalan dengan Teori Hukum Pembangunan dari Muchtar Kusumaatmadja apabila diaktualisasikan pada kondisi masyarakat Indonesia pada umumnya dan kondisi penegakan hukum pada khususnya maka mempunyai sinergi yang timbal balik secara selaras.

Aspek ini dapat dibuktikan bahwa dalam konteks kebijakan legislasi dan aplikasi serta dalam kajian ilmiah maka Teori Hukum Pembangunan dari Mochtar Kusumatmadja, tetap dijadikan landasan utama dan krusial yang menempatkan bahwa hukum dapat berperan aktif dan dinamis sebagai katalisator maupun dinamisator sebagai sarana pembaharuan masyarakat Indonesia.

3. Akibat dari adanya kedua regulasi kewenangan tersebut, secara jelasnya telah merugikan hak-hak masyarakat yang ada di wilayah tersebut

Justru sebenarnya yang diharapkan dari masyarakat adalah bagaimana kedua lembaga ini bisa bersinergik memberikan pelayanan dan perlindungan kepada semua masyarakat yang hak miliknya terabaikan oleh kebijakan yang ada. Sepatutnya hak-hak tersebut oleh pemerintah wajib melindungi dan menyelesaikanya dengan baik dan benar sesuai norma-norma yang ada di masyarakat berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana dalam teori perlindungan hukum yang disampaikan oleh Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penangananya di lembaga peradilan.

Dengan demikian permasalahan ini dapat diselesaikan dengan baik dan benar sehingga hak dari pada masyarakat bisa terakomodir dengan baik sesuai peraturan dan perundangan yang berlaku. Untuk itu apabila semua

pihak yang terkait dalam sengketa tersebut harus memiliki kesamaan prinsip yang kuat dapat mengatasi permasalahan terkait sengketa tanah tersebut sehingga semua permasalahan yang terkait dengan sengketa tanah di Tanjung Uma akan selesai dengan baik dan dapat terpenuhi rasa keadilan bagi semua pihak.

4. Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terjadi Di Kota Batam Biasanya Digunakan Penyelesaian Secara Formal atau Litigasi

Penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Kota Batam, biasanya digunakan penyelesaian secara formal dikarenakan lebih memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak yang memenangkan tapi mengabaikan norma-norma yang hidup dimasyarakat, memakan waktu serta biaya yang tidak sedikit. Namun untuk penyelesaian sengketa tanah yang terjadi antara masyarakat dan developer di Kota Batam. Menurut penulis penyelesaian tanah tersebut sangat tepat dan patut diselesaikan dengan menggunakan pendekatan secara kekeluargaan dari hati kehati, saling harga menghargai dan saling hormat menghormati (alternatif) atau disebut non litigasi. Cara penyelesaian sengketa tanah dengan pendekatan kekeluargaan ini ditempuh karena sangat efektif efisien serta bermartabat serta menjunjung tinggi nilai-nilai kehidupan. Dalam proses penyelesaian sengketa tanah antara Masyarakat Dan Developer di Kota Batam, disamping ada juga beberapa faktor yang mempengaruhi jalannya proses penyelesaian sengketa dengan menggunakan pendekatan secara kekeluargaan ini. Ada terdapat dua faktor yakni faktor internal dan faktor eksternal. Untuk faktor internal seperti egoisme, kurang adanya pemahaman, dan ketidak kompakkan, serta ketidak pastian legalitas hak milik atas tanah.

Sementara faktor yang lainnya adalah faktor eksternal faktor ini biasanya berasal dari pihak luar selain dari para pihak yang terkait dalam sengketa tersebut seperti adanya oknum tertentu yang ingin mencari keuntungan pribadi, adanya kepentingan politik, adanya kepentingan penentuan ganti rugi baik yang ada di Tanjung Uma maupun yang ada di luar Tanjung Uma. Hasil yang dapat diperoleh dari bentuk penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dan developer di Kota Batam adalah bahwa dengan menggunakan bentuk penyelesaian secara non litigasi atau alternatif ini, diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kedua belah pihak dan masyarakat pada umumnya dan masyarakat Tanjung Uma pada khususnya, serta dapat memberikan rasa keadilan bagi kedua belah pihak tanpa harus merugikan pihak yang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Mohammad Noor, Ulfah Munawar, Latifah Yuliana. *Al Qur'an Al Karim Dan Terjemahan*, Toha Putra Semarang, 1996, Hlm. 131. Zus. 9, Surat 7.
- Amandemen Undang-Undang Dasar 1945, Interaksara, Ciputat-Tangerang. Hlm 54.
- Lili Rasjidi & Liza Sonia Rasjidi. 2012. *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah. 2013. *Filsafat, Teori, & Ilmuhukum: Pemikiran menuju masyarakat yang berkeadilan dan bermartabat*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Artikel Jurnal

- Batam Indonesia Free Zone Authority, Development Progress Of Batam, tahun 2012, Batam Indonesia
- Prifil Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam

Internet

- http://atauataukampungtua-batam.blogspot.com/atau2014_10_01_archive.html, 20:30.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Diakses Dari Internet dengan Menggunakan Website <https://www.google.com/search?q=uu+no+23+tahun+2014&ie=utf-8&oe=utf-8>, 03/08/2015, 12:15.
- Wikipedia, Diakses Dari Internet Dengan menggunakan Website, http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Batam, 19/11/2014, 19:00.
- Ira, Diakses Dari Internet Dengan Menggunakan Website <http://atauatauduniaira.blogspot.com/atau2011atau09atautanjung-uma-dilema-antara-cagar-budaya.html>, 18:30
- Badan Pertanahan Nasional, Diakses dari Internet Dengan menggunakan Website www.bpn.go.id/program-prioritas/penanganan/kasus/pertanahan. 19/11/2014, 22:24.
- Nining Eka Wahyu Hidayati, S.Hi, (Satijipto Raharjo, 2000:53). Diakses Melalui Internet Dengan website [Hnikawawz.blogspot.com/2011/11.KajianPerlindunganHukum.html](http://Hnikawawz.blogspot.com/2011/11/KajianPerlindunganHukum.html). pada pukul 17/11/1014.15:37
- Nining Eka Wahyu Hidayati, S.Hi. Diakses Dari Internet Dengan Waebbsite, Hnikawawz.blogspot.com/2011/11KajianPerlindunganHukum.html. 17/11/1014.15:37
- Miftahulbari, Diakses dari Internet Dengan menggunakan website, <http://miftahulbari.blogspot.com/2012/05/keadilan-dalam-prespektif-teori-hukum.html>. 01:30.
- Ahmadi Dan Yermia Riezky, Diakses Dari Internet Dengan Websate http://kampungtua-batam.blogspot.com/2014_10_01_archive.html, 20:30.

Farhan Ismail, Diakses dari internet dengan menggunakan website *http:atauatauwww.kompasiana.comatauam.farhanismailatauasas-asas-hukum-secara-umum_54f81970a3331127658b4b0f*, 09/09/2015, 12:55.

Peraturan Perundang-undangan

Pancasila dan UUD 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi

Permendagri Nomor 15 tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Ferry Mursidan Baldan, Yasonna H. Laoly. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Ka.BPN No.5/2015 tentang Izin Lokasi. 28/04/2015