

BAB V

KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, Penulis menarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian pada penulisan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Dampak yang ditimbulkan akibat dari penerbitan Surat Keputusan Menteri Nomor 463/Menhut-II/2013 terkait penetapan kawasan hutan lindung di Kota Batam, yaitu menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah di Kota Batam, yang mana lokasi yang telah mendapatkan izin resmi sebelumnya dinyatakan berada dalam lokasi ilegal. Selain itu, beberapa kawasan perumahan dan kawasan industri yang masih berstatus hutan lindung di Kota Batam gagal diputihkan. Kemudian, Kantor Pertanahan Kota Batam juga menghentikan sementara penerbitan sertifikat kepada pihak ketiga. Selanjutnya, pelanggaran hak keperdataan masyarakat yang ingin melakukan transaksi terhadap rumah dan tanah. Akibatnya menimbulkan dampak bagi berbagai kalangan masyarakat di Kota Batam, tidak hanya bagi kalangan pengusaha (*developer*), namun juga bagi dunia perbankan, dan akhirnya imbasnya pada konsumen, serta beberapa pihak lainnya.

- a) Bagi beberapa pihak pengembang (*developer*) yang mendapat dampak akibat dari terbitnya surat keputusan tersebut adalah PT. Bangun Arsikon Batindo, PT. Buana Cipta Propertindo, dan PT. Glory Point, yang mana areal yang dikembangkan tersebut masuk dalam kawasan hutan lindung, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat dan juga tidak dapat melakukan transaksi, sehingga merugikan konsumen, akibatnya pihak pengembang (*developer*) merasa dirugikan karena harus bertanggung jawab terhadap konsumen dengan membayar ganti rugi atau memberikan solusi untuk mengamankan konsumen tersebut. Selain itu, bagi investor yang merupakan pihak pengembang (*developer*) merasa dirugikan karena sudah menginvestasi lahan di Kota Batam, namun ternyata lahan tersebut tidak diperbolehkan untuk pembangunan disebabkan lahan tersebut masuk dalam kawasan hutan lindung, sehingga status hak atas tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.
- b) Bagi pihak Bank merasa dirugikan karena yang sebelumnya telah memberikan fasilitas kredit kepada konsumen, namun ternyata tanahnya terindikasi status hutan lindung, sehingga jaminannya menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial. Bank Tabungan Negara Batam Centre sebelumnya pernah mendapat kasus hutan lindung, salah satunya yaitu berkenaan dengan tanah di Oriana, pihak *developer* adalah PT. Bangun Arsikon Batindo. Hal ini terjadi dikarenakan akad kredit

Bank tidak perlu jaminan berupa sertifikat terlebih dahulu, namun dengan adanya Gambar Penetapan Lokasi (PL) sudah dapat diterima, akibatnya ketika pengurusan sertifikat ternyata masuk dalam kawasan hutan lindung, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat dan akhirnya dimintakan pemutihan lahan.

- c) Bagi masyarakat Kota Batam merasa resah dan dirugikan karena rumah yang ditematinya selama ini ternyata masuk dalam kawasan hutan lindung, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat. Selain itu, masyarakat juga mengalami kesulitan untuk mendapatkan fasilitas kredit di Bank, terutama fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan mengalami kesulitan dalam hal transaksi jual beli tanah, karena harus terlebih dahulu melakukan pengecekan status tanah mengenai Nomor Hak Pengelolaan dan termasuk dalam kawasan hutan lindung atau tidak di instansi yang berwenang. Selain itu, mengenai proses penerbitan surat rekomendasi permohonan hak untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan selanjutnya ditentukan oleh hasil pengecekan status tanah. Jika tanah tersebut masuk dalam kawasan hutan lindung, maka rekomendasi tersebut tidak akan diproses oleh BP Batam, sehingga hal tersebut merugikan masyarakat dan juga bagi pihak Notaris dalam hal sulit untuk melanjutkan proses pengurusan surat.

- d) Bagi BPN merasa dirugikan karena area kewenangan yang menjadi ruang lingkup pekerjaan BPN menjadi lebih sempit, yang sebelumnya

bukan kawasan hutan menjadi kawasan hutan, sehingga yang sebelumnya dapat diterbitkan sertifikat menjadi tidak dapat diterbitkan sertifikat, maka dampaknya pidana jika BPN tetap menerbitkan sertifikat yang masuk dalam kawasan hutan lindung.

2. Status hak atas tanah di Kota Batam akibat dari penerbitan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013 tersebut adalah sertifikat yang telah diterbitkan tidak serta merta batal, status hak atas tanah yang bersertifikat sebelum terbitnya SK. 463/Menhut-II/2013 tetap berlaku sebagaimana mestinya dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga tetap dapat melakukan perbuatan hukum apapun, termasuk sertifikatnya diagunkan di Bank, sedangkan status hak atas tanah yang belum bersertifikat apabila masuk dalam kawasan hutan lindung, maka tidak dapat diterbitkan sertifikat akibat dari terbitnya SK. 463/Menhut-II/2013 tersebut. Kemudian, Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013 tertanggal 27 Juni 2013 telah direvisi menjadi Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 867/Menhut-II/2014 tertanggal 29 September 2014, namun masih dianggap kurang sempurna. Pada akhirnya, telah terbit Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 76/MenLHK-II/2015 tertanggal 6 Maret 2015 yang memutihkan status hutan lindung di Kepulauan Riau. Hal tersebut telah memberikan kepastian hukum, sehingga mendorong kembali investasi dan pertumbuhan ekonomi di Kepulauan Riau dan Batam.

B. Keterbatasan

Dalam menyusun penelitian dalam penulisan skripsi ini, Penulis mengalami beberapa keterbatasan dalam hal:

1. Keterbatasan waktu yang dikarenakan Penulis adalah pekerja, sehingga Penulis mengalami kesulitan dalam hal menggali sumber-sumber data yang berkaitan dengan penelitian ini.
2. Keterbatasan dalam hal wawancara yang berkaitan dengan pembahasan yang diteliti, sehingga memakan waktu yang cukup lama dalam penyelesaian hasil penelitian dan pembahasan.
3. Kekurangan sumber perpustakaan yang berhubungan dengan pembahasan yang Penulis lakukan.

C. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka Penulis merekomendasi beberapa hal sebagai berikut:

1. Seharusnya Menteri Kehutanan dalam mengeluarkan Surat Keputusan tersebut memperhatikan usulan dan pertimbangan dari Tim Padu Serasi. Selain itu, diharapkan pihak pengembang (*developer*) memperhatikan lahan agar dibangun sesuai dengan peruntukannya, sedangkan masyarakat Kota Batam mengecek legalitas dokumen terlebih dahulu sebelum memutuskan untuk membeli atau menginvestasi lahan tersebut. Peruntukan dan penggunaan tanah dengan pengalokasian tanah kepada pihak ketiga di atas Hak Pengelolaan oleh pihak yang berwenang, yaitu Badan Pengusahaan

Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) harus berdasarkan rencana tata guna tanah yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun. Dengan terbitnya SK 76/MenLHK-II/2015 tertanggal 6 Maret 2015 yang memutihkan status hutan lindung di Kepulauan Riau, maka pihak-pihak yang ingin menerbitkan sertifikat hak atas tanah dapat melakukan permohonan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batam.

2. Kepada pihak pemerintah atau instansi yang berwenang dalam hal Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Kota Batam, yaitu Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) agar memperhatikan status lahan dan penggunaan peruntukan sebelum mengeluarkan izin untuk pihak yang bersangkutan, karena izin yang dikeluarkan sangat berpengaruh terhadap proses kelanjutan surat dikemudian hari, sehingga memberikan kepastian hukum kepada berbagai kalangan masyarakat di Kota Batam, tidak hanya bagi kalangan pengusaha (*developer*), namun juga bagi dunia perbankan dan instansi yang bersangkutan, seperti BPN.