

# Kepastian Hukum Pengalokasian Lahan di Batam

## *(Suatu Tinjauan Yuridis)*

Oleh: **Victor A Huatama, Peneliti HPL**

Pulau Batam (kota Batam) selain dikenal sebagai kota yang strategis karena letak geografisnya yang berdekatan dengan Negara Singapura dan Malaysia serta berada di jalur perairan Internasional yang tersibuk di dunia, Selat Malaka, juga memiliki sistem pertanahan yang unik, yang disebut sebagai Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang mana saat ini dipegang oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam).

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, disebutkan bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Sejarah dibentuknya BP Batam sebagai Badan Layanan Umum (BLU) dimulai dengan terbentuknya Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Otorita Batam) dengan Keputusan Presiden RI Nomor 41 Tahun 1973 dimana di pasal 6 huruf (b) memberikan wewenang Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam sebagai berikut:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Eksistensi BP Batam dimulai sejak terbitnya PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 46 TAHUN 2007 TENTANG KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM, yang menegaskan bahwa kawasan Batam ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas untuk jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini DAN Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Permasalahan Pertanahan dalam koridor Yuridis Agraria**

Beberapa permasalahan krusial yang memerlukan "kearifan dan keberanian" Pimpinan BP Batam untuk bertindak antara lain :

1. **Perkampungan Tua**  
Masyarakat 'kampung tua' menuntut status tanah mereka diakui eksistensinya dan ditempatkan berada di luar Hak Pengelolaan BP Batam. Dalam Keputusan Walikota Batam nomor Kpts.105/HK/III/2004 terdapat 60 lokasi perkampungan tua tersebar di 44 Kelurahan 8 Kecamatan di Kota Batam. Sampai saat ini belum terdapat penyelesaian yang komprehensif atas tuntutan masyarakat kampung tua tersebut.
2. **Perumahan di kawasan lindung**  
Terdapat beberapa lokasi kompleks pemukiman yang dibangun pengembang (developer) dan

bagian-bagian tanah serta unit-unit rumah yang dibangun di atas kawasan lindung sehingga tidak dapat memperoleh sertipikat hak tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3. **Belum ganti rugi**

Beberapa lokasi tanah kepemilikan masyarakat telah didaftarkan Hak Pengelolaannya oleh BP Batam (dahulu Otorita Batam), belum memperoleh ganti rugi tanahnya sesuai yang diamanatkan oleh Keputusan Mendagri nomor 43 tahun 1977 poin (3) yang menegaskan supaya penerima HPL melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah, bangunan dan tanaman rakyat sebelum pendaftaran Hak Pengelolaan.

4. **Pengalokasian Lahan di atas tanah yang telah dibangun Proyek/Aset yang dibiayai dengan APBN.**

Kasus Dam Baloi yang menjadi polemik sampai harus meminta Legal Opinion (LO) kepada Kejaksaan Muda, dimana terdapat Barang Milik negara (BMN), sehingga alokasi lahan kepada swasta yang bertindihan dengan BMN tersebut tidak dapat diterbitkan Surat Perjanjian dan Surat Keputusan.

Hal yang lebih miris lagi terjadi di dalam alokasi lahan di samping Gedung Sumatera (Sumex) dimana terdapat Saluran Pengendalian Banjir yang dibangun oleh PUPR senilai 1.8 Milyar yang mana sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara harus didaftarkan sebagai Barang Milik Negara (BMN) namun **di titik koordinat yang sama juga** (bertindihan) dikeluarkan juga alokasi lahan kepada pihak swasta. Hal ini berarti BP Batam telah mengalokasikan lahan BMN kepada swasta. Pimpinan BP Batam kurang responsif dalam menyelesaikan persoalan ini dengan alasan peninggalan masalah regim pimpinan lama.

5. **Pengalokasian lahan di depan garis pantai yang mana sudah beroperasi perusahaan ship building dan lahan di atas kabel "bawah laut" perusahaan komunikasi.**

Merencanakan tata ruang adalah bagian dari tugas BP Batam, oleh karena itu fungsi pemanfaatan lahan secara detail dan perkawasan perlu dipertimbangkan dengan teliti dan seksama. Jangan sampai alokasi lahan menciptakan ketidakpastian dalam investasi di pulau Batam yang mana "roh" utamanya adalah didesign sebagai Pulau Industri.

**Pijakan Yuridis dalam penyelesaian tumpang tindih permasalahan lahan seperti tersebut di atas.**

Sejak diterbitkannya Keppres 41 Tahun 1973, telah ditindak lanjuti dengan penerbitan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 (PDMN 1/1977) tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya dimana pasal 3 ayat (1) menyatakan bahwa : Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, **wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis** antara pihak-pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.

Kemudian dilanjutkan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 43 Tahun 1977 (KMDN 43/1977) tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam yang mana di pasal 3 mewajibkan Pemegang HPL bahwa : Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka **pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu** oleh penerima hak, demikian pula pemindahan penduduk ke tempat permukiman baru.

Untuk menjalankan secara teknis, Ketua Otoritas Pengembangan Daerah Industrial Pulau Batam mengeluarkan Surat Keputusan No. 033/UM-KPTS/III/86 (SK 033/1986) tentang Petunjuk Pelaksanaan Untuk Penyerahan Bagian-Bagian Areal Tanah di Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga yang mana dalam Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) BAB IV pasal 10 ditegaskan :

... Untuk pembayaran UWTO dengan cara 5 tahun atau 10 tahun sebagaimana tersebut dalam pasal 13, maka kepada yang bersangkutan diberikan Hak Pakai (untuk selama jangka waktu UWTO yang sudah dibayarkan).....

... Hak Pakai dapat diperpanjang, dan permohonan perpanjangan harus diajukan 6 (enam) bulan sebelum masa berlaku Hak Pakai habis...

Kemudian di BAB VII LAIN-LAIN pasal 19 ditegaskan sebagai berikut:

- (1) Untuk penyerahan areal lahan tanah kepada Pihak ketiga, maka antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan Pihak Ketiga dimaksud akan dibuat Surat Perjanjian yang sehubungan, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- (2) Penyerahan areal tanah kepada Pihak Ketiga akan menjadi sah, apabila kedua belah pihak telah menandatangani Surat Perjanjian dimaksud dalam ayat (1) di atas ini;

Untuk menjamin kepastian hukum dalam pengalokasian lahan kepada Pihak ketiga oleh pemegang HPL, kembali ditegaskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dimana pada pasal 4 ayat 2 dinyatakan bahwa : dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon (pihak ketiga/investor) harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan.

### **Kesimpulan.**

Semua permasalahan atas kepastian hukum mengenai alokasi lahan atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sudah memiliki landasan hukum yang komprehensif, namun penerapan di lapangan diperlukan kearifan dan konsistensi pimpinan BP Batam untuk menghindari konflik kepentingan di antara para investor, serta menghindari konflik sosial dan gangguan keamanan karena di dalam satu lokasi diklaim oleh lebih dari satu pihak yang merasa berhak, berkepentingan dan yang telah dialokasikan lahan oleh BP Batam.

Menciptakan iklim usaha dan investasi yang kondusif, aman dan berkesinambungan adalah menjadi tanggungjawab semua stakeholders yang ada di Batam terutama BP Batam supaya Batam menjadi primadona investasi sektor industri dan manufacturing yang menarik dari berbagai belahan dunia serta memenuhi harapan pemerintah pusat menjadikan **Batam sebagai Lokomotif Pertumbuhan Ekonomi Nasional.**