

# MEMAHAMI HAK PENGELOLAAN LAHAN BATAM DAN REALITAS PEMBANGUNAN KOTA BATAM

*Oleh: Victor A. Huatama, MSc (Peneliti HPL)*

Setahunan belakangan ini, Badan Pengelolaan Batam (BP Batam) makin dikenal oleh warga masyarakat dan dunia usaha di Batam. Dikarenakan banyak kebijakan baru yang menjadi polemik baik berupa penerapan tarif UWTO (Uiran Wajib Tahunan Otorita Batam) perpanjangan lahan maupun alokasi lahan baru serta pengurusan Ijin Peralihan Hak (IPH) yang berlarut-larut, padahal IPH sebagai syarat utama untuk mengadakan Jual Beli Properti.

Sebagai negara hukum, mari kita, segenap *stakeholders* di Batam perlu memahami dasar hukum pembentukan BP Batam (dahulu Otorita Batam) dan disaat yang sama BP Batam juga sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) pulau Batam dan sekitarnya.

Legal standing pembentukan BP Batam (dahulu Otorita Batam) dan pemegang HPL tertuang dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 41 Tahun Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Keppres Nomor 25 Tahun 2005, dimana pada pasal 6 ayat 2 menyebutkan:

- (a) Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
- (b) Hak pengelolaan tersebut pada sub (a) ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:
  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;
  4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;

Dalam perjalanan waktu, Otorita Batam berubah menjadi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam melalui Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 terakhir dengan PP Nomor 5 Tahun 2001 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atau disingkat dengan BP Batam.

Berdasarkan legalitas yang dimiliki oleh BP Batam, wewenang yang dimiliki BP Batam hanya sebatas 4 (empat) wewenang yang diberikan sebagai pemegang HPL.

## **1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;**

Dalam berbagai kesempatan kita menemukan **susahnya** mendapatkan Master Plan atau Blue Print Pengembangan Kota Batam dari BP Batam dan perlu dicurigai, BP Batam tidak atau belum memiliki Master Plan, sehingga banyak pengalokasian lahan kepada pihak ketiga di atas ROW Jalan, Buffer Zone, Reklamasi yang menutup jalur pelayaran di depan pabrik Galangan Kapal serta reklamasi yang menutupi jalur komunikasi bawah tanah. Hal ini sudah banyak dipermasalahkan di depan meja hijau (pengadilan) tapi kurang terekspose kepada masyarakat luas.

BP Batam selalu berlandung dan berdalih bahwa pembangunan dan pengalokasian lahan di Kota Batam berpedoman pada Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011, yang mana pengaturan tata ruang terlalu general dan tidak menyentuh sampai ke detail koordinat suatu wilayah.

Sebagai bentuk partisipasi Pemerintah Kota (Pemko) dan DPRD Kota Batam Batam dalam memperjuangkan hak adat, kampung tua dan daerah peninggalan yang bersejarah sebagai tuan di negeri sendiri, pemko dan DPRD harus segera menghasilkan perda Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) **yang lebih detail dan bergigi** sebagai penyempurnaan Perda Nomor 2 tahun 2004.

Perda RTRW dari pemerintah kota Batam inilah yang dapat disodorkan kepada BP Batam untuk dijalankan dalam setiap kebijaksanaan pembangunan dan alokasi lahan kepada pihak ketiga. Inilah kartu ACE yang dapat dimainkan oleh Pemko dan DPRD Batam, untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan kota Batam menuju kota yang Madani dan berbudaya.

Selama ini, pemko dan DPRD masih bersifat pasif dan berkomunikasi dengan BP Batam hanya melalui media massa, yang mana dibaca oleh investor sebagai simbol ketidakakuran. Semakin banyak komentar di media, semakin anjlok kepercayaan investor.

## **2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;**

Sebagai pemegang HPL, BP Batam telah membangun pelabuhan laut, udara, jalan nasional, rumah sakit untuk mewujudkan mimpi pemerintah pusat menjadikan Batam sebagai Lokomotif Perekonomian Nasional dan juga sebagai daerah strategis pertahanan nasional karena berbatasan dengan Singapore dan Malaysia.

## **3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga;**

Inilah bagian wewenang BP Batam yang sangat berpolemik dan penuh dengan muatan politis dalam hal “membagi-bagi” lahan di pulau Batam kepada pihak ketiga, yang seringkali BP Batam tidak membedakan antara broker lahan, spekulator lahan dengan investor atau pengusaha yang benar-benar membutuhkan lahan untuk mendirikan pabrik gunakan menciptakan lapangan kerja.

Sepanjang ini BP Batam telah memberikan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga melalui **perjanjian**, walaupun pada kenyataannya terdapat tumpang tindih pengalokasian lahan di lokasi yang sama untuk berujung sampai ke pengadilan.

## **4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;**

Pergantian pimpinan BP Batam sejak April 2016, menimbulkan polemik dan ketidakpastian luar biasa dalam hal memperpanjang masa alokasi lahan yang lama dan memperoleh alokasi lahan yang baru, karena selama satu tahun sampai Juni 2017, telah terjadi revisi tarif UWTO sebanyak 3 (tiga) kali. Hal ini sangat-sangat mengganggu iklim investasi di Batam.

Semua stakeholders Batam perlu menyadari bahwa BP Batam tugasnya hanya “menerima” pembayaran UWTO, sedangkan “menentukan” tarif UWTO, harusnya melalui kajian akademis dan situasi sosial ekonomi karena tarif UWTO merupakan keputusan yang mempengaruhi hajat hidup orang banyak, dimana penetapannya harus memiliki dasar yang kuat dan sasaran jangka panjang untuk pertumbuhan kota Batam dan kesejahteraan rakyat Batam.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Dewan Kawasan qq perwakilan DPRD Kepri, Gubernur dan Wali Kota Batam harus memperjuangkan penentuan tarif UWTO dilakukan oleh pemerintah daerah karena mempengaruhi hajat hidup rakyat Batam.

Apabila usaha melalui Dewak Kawasan gagal, Pemko, DPRD Batam, Kadin dan stakeholders lainnya sangatlah mungkin melalui jalur hukum dengan meminta fatwa kepada Mahkamah Agung RI untuk pengujian ayat ini juncto Keppres Nomor 25 Tahun 2005 pasal 6 ayat 2 huruf (b) (4), untuk menentukan apakah Kepala BP Batam berhak dan berwenang dalam menetapkan Tarif UWTO di daerah Kota Batam.

### **Kesimpulan**

Adanya ide untuk pembubaran BP Batam, Judicial Review ke Mahkamah Konstitusi untuk membubarkan BP Batam, perjuangannya mungkin agak panjang dan melelahkan serta belum membuahkan hasil.

Melalui kajian wewenang yang dimiliki oleh pemegang HPL (dalam hal ini BP Batam), maka terlihat jelas bahwa Pemko dan DPRD Batam pada khususnya dan stakeholders Batam pada umumnya dapat **berperan aktif** dalam mendudukkan BP Batam supaya menjalankan kegiatan dan “pemerintahan” di Batam sesuai dengan koridor hukum yang dimilikinya.

Peraturan Kepala BP Batam dalam penetapan tarif UWTO secara sepihak dilakukan tanpa konsultasi dengan Pemko Batam dan DPRD Batam, telah melebihi wewenang yang dimilikinya sebagai pemegang HPL.