

**DAMPAK SURAT KEPUTUSAN NOMOR 463/MENHUT-II/2013
TENTANG HUTAN LINDUNG DI KOTA BATAM**

Lu Sudirman¹

Candy²

Abstract

Batam City wellknown as industrial area which the populations has growth rapidly over recent decade. When the urbans area became crowded, the demand for landhousing obviously will also increase. There some problem related to the status of the conservations forest in the Batam City after the enactment of the Decree of the Minister of Forestry Number 463/Menhut-II/2013. This research seeks to analyze the effect of the decree for protected forrest and legal certainty of the landrights in Batam.

This research uses normative-empirical legal research by case approach. Data used in the form of primary data as supporting research and secondary data. Data were collected by interview and library research.

Based on this study, the Decree of the Minister of Forestry Number 463/Menhut-II/2013 don't allow the area which included conservations forest to issue the land certificate. As a consequence the policy rise the legal uncertainty and disadvantage for some societies in Batam City, while the legal certainty of the status of land rights before the decree remain in force as appropriate.

Keywords : *Batam City, Decree, Minister of Forestry, Protected forest*

A. Latar Belakang Masalah

Pulau Batam merupakan salah satu kota di Provinsi Kepulauan Riau yang lebih dikenal sebagai daerah industri. Hal ini berawal dari ditetapkannya Pulau Batam

¹ Pengajar Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam

² Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Internasional Batam

sebagai daerah industri berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam (selanjutnya disebut dengan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973). Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf a Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, Hak Pengelolaan Pulau Batam diberikan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (selanjutnya disebut dengan Otorita Batam).

Otorita Batam membubarkan diri pada tahun 2007 dan dibentuk Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut dengan BP Batam) berdasarkan Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007), di mana kewenangan, otoritas, pegawai dan aset Otorita Batam dialihkan kepada BP Batam.³ Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007, Hak Pengelolaan yang menjadi kewenangan Otorita Batam dan Pemerintah Kota Batam beralih kepada BP Batam.

Sebagai daerah industri, banyak pendatang baru yang bermigrasi ke Kota Batam. Perpindahan tersebut dilakukan oleh penduduk desa untuk memperoleh kesempatan pekerjaan dan penghidupan yang lebih baik. Dengan banyaknya pendatang baru, niscaya pertumbuhan jumlah penduduk menjadi lebih tinggi. Pertumbuhan penduduk tersebut berimplikasi meningkatnya permintaan tempat tinggal dan lapangan kerja.

Pada tahun 2013 terjadi permasalahan status hutan lindung di Kota Batam. Menteri Kehutanan menerbitkan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013 (selanjutnya disebut dengan SK. 463/Menhut-II/2013) tertanggal 27 Juni 2013 tentang perubahan peruntukan kawasan hutan menjadi bukan kawasan hutan seluas ±124.775 (seratus dua puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh lima) hektar, perubahan fungsi kawasan hutan seluas ±86.663 (delapan puluh enam ribu enam ratus enam puluh tiga) hektar dan perubahan bukan kawasan hutan menjadi kawasan hutan seluas ±1.834 (seribu delapan ratus tiga puluh empat) hektar di Provinsi Kepulauan Riau.

SK. 463/Menhut-II/2013 yang diterbitkan pada tanggal 27 Juni 2013 menimbulkan polemik bagi masyarakat Kota Batam maupun investor dari luar negeri karena Kota Batam merupakan daerah industri, sehingga menghambat investasi dan pertumbuhan ekonomi di Kota Batam. Selain itu, Kota Batam juga merupakan daerah yang padat penduduknya, sehingga mendapat banyak kecaman dari beberapa kalangan masyarakat dan dinilai penetapan kawasan hutan lindung

³ Muhammad Zaenuddin, (2015), *Isu, Problematika, dan Dinamika Perekonomian, dan Kebijakan Publik: Kumpulan Essay, Kajian dan Hasil Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*, cet. 1, (Yogyakarta: Deepublish), hlm. 334.

tersebut tidak memperhatikan kehidupan masyarakat yang sudah menempati suatu wilayah dalam waktu yang lama. Kebijakan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah yang berada dalam kawasan hutan lindung.

Berdasarkan latarbelakang tersebut, ada beberapa permasalahan hukum yang perlu untuk dikaji lebih lanjut. *Pertama*, apa dampak yang ditimbulkan atas terbitnya Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013 mengenai penetapan kawasan hutan lindung di Kota Batam dan *Kedua*, bagaimana implikasinya terhadap status hak atas tanah di Kota Batam akibat dari penerbitan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*). Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data primer berupa wawancara serta data sekunder. Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan terkait penetapan kawasan lindung dan hukum pertanahan; bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal hukum dan internet, dan; bahan hukum tersier yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

Teknik Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi lapangan dilakukan dengan melewati wawancara di salah satu Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam, yaitu Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anly Cenggana, Sarjana Hukum. Peneliti juga melakukan wawancara ke beberapa pihak yang merasa dirugikan, yaitu pihak *developer*, terdiri dari 3 (tiga), yaitu PT. Bangun Arsikon Batindo, PT. Buana Cipta Propertindo, dan PT. Glory Point, sedangkan pihak perbankan, di salah satu Bank di Kota Batam, yaitu Bank Tabungan Negara Cabang Batam Centre, juga pihak yang bersangkutan (masyarakat), dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Batam. Menganalisis data dalam penelitian ini dengan cara data yang dikumpulkan dari hasil penelitian kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan 1. Dampak yang Ditimbulkan Akibat dari Penerbitan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013 Terkait Penetapan

Kawasan Hutan Lindung di Kota Batam

Melihat dampak yang ditimbulkan akibat penetapan kawasan hutan lindung di Kota Batam, peneliti terlebih dahulu menguraikan tentang asal mula penetapan kawasan hutan lindung tersebut. Menteri Kehutanan menerbitkan SK. 463/Menhut-II/2013 tertanggal 27 Juni 2013 tentang perubahan peruntukan kawasan hutan menjadi bukan kawasan hutan seluas ±124.775

(seratus dua puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh lima) hektar, perubahan fungsi kawasan hutan seluas ±86.663 (delapan puluh enam ribu enam ratus enam puluh tiga) hektar dan perubahan bukan kawasan hutan menjadi kawasan hutan seluas ±1.834 (seribu delapan ratus tiga puluh empat) hektar di Provinsi Kepulauan Riau.

SK. 463/Menhut-II/2013 tersebut di atas merupakan penetapan bagi Provinsi Kepulauan Riau. Namun, dalam penelitian ini, peneliti hanya akan membahas tentang penetapan kawasan hutan lindung bagi Kota Batam. Pemberlakuan *Beleids* tersebut mengakibatkan terjadinya tumpang tindih status tanah di Kota Batam. Berdasarkan SK. 463/Menhut-II/2013 tersebut ditetapkan sejumlah kawasan hutan lindung diatas tanah yang sebelumnya masuk dalam Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (selanjutnya disebut dengan BP Batam) dan beberapa diantaranya bahkan telah dilekatkan hak atas tanah oleh masyarakat.⁴

SK. 463/Menhut-II/2013 menyebutkan bahwa Tanjung Uncang, Tanjung Gudap dan Batu Ampar sebagai kawasan hutan. Namun, hal ini bertentangan dengan Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun yang menyebutkan bahwa kawasan Tanjung Uncang, Tanjung Gudap, Batu Ampar, Telaga Punggur, dan Sekupang sebagai kawasan industri. Selain itu, Surat Keputusan Menteri tersebut juga menyebutkan bahwa Batam Center dan Batu Aji sebagai areal hutan. Padahal, dalam kondisi lapangannya, diatas daerah tersebut telah dibangun kantor pemerintah dan ribuan rumah lebih dari sepuluh tahun.⁵

Permasalahan timbul ketika BP Batam dalam melakukan pembangunan tidak mengikuti Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 173/KptsII/1986 dan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 47/Kpts-II/1987, yang mengakibatkan beberapa wilayah di Batam yang dibangun dan sudah memiliki fasilitas umum seperti pelabuhan, perumahan, pemukiman penduduk, pertokoan, pusat bisnis dan pusat industri, melalui SK. 463/Menhut-II/2013 ditetapkan sebagai kawasan hutan dan belum berstatus

⁴ Isdian Anggraeny, *Akibat Hukum Insinkronisasi Pengaturan Bidang Pertanahan di Kota Batam (Studi Kasus Penerbitan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor SK. 463/Menhut-II/2013 di Kota Batam)*, hlm. 4, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/689/676>, diakses pada tanggal 09 Maret 2016. ⁵ *Ibid.*

Areal Penggunaan Lain (APL) yang menyebabkan keraguan bagi masyarakat akan kepastian status hak atas tanah yang mereka miliki.⁴

SK. 463/Menhut-II/2013 tersebut mengakibatkan beberapa kawasan perumahan dan kawasan industri yang masih berstatus hutan lindung di Kota Batam gagal diputihkan.⁵ Hal ini mengakibatkan SK. 463/Menhut-II/2013 ini menjadi polemik di Kepulauan Riau. Pelanggaran hak keperdataan masyarakat yang merasa dirugikan akibat penetapan SK. 463/Menhut-II/2013 tidak hanya terjadi pada masyarakat yang ingin melakukan transaksi terhadap rumah dan tanah, tetapi juga pada masyarakat yang mendiami suatu permukiman, baik yang telah lama ditempati maupun yang baru ditempati dan juga bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan menimbang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi: “*Bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.*”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, SK. 463/Menhut-II/2013 tentunya menimbulkan dampak bagi berbagai kalangan masyarakat di Kota Batam, tidak hanya bagi kalangan pengusaha (*developer*), namun juga bagi dunia perbankan, dan akhirnya berimbas pula pada konsumen. SK. 463/MenhutII/2013 menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah di Kota Batam. Dampak yang ditimbulkan akibat dari penerbitan SK. 463/Menhut-II/2013 terkait penetapan kawasan hutan lindung di Kota Batam, yaitu:⁶

a. Bagi kalangan pengusaha (*developer*)

Beberapa *developer* yang terkena dampak dari penerbitan SK. 463/Menhut-II/2013, yaitu *Pertama*, PT. Bangun Arsikon Batindo, terutama daerah Coastarina. PT. Bangun Arsikon Batindo sebagai pengembang areal perumahan Oriana 1 yang sebelumnya sudah terbit sertipikat, namun ditetapkan sebagai kawasan hutan lindung. Hal ini tentunya merugikan konsumen karena sudah melakukan pembayaran *booking fee*, namun pada saat diperjualbelikan ke Notaris ternyata tidak dapat dilakukan transaksi, karena daerah tersebut merupakan kawasan

⁴ Lia Nur Aini, Desember 2014, *Perlindungan Hukum Hak Keperdataan Warga Masyarakat Di Atas Tanah yang Berada dalam Kawasan Hutan Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Republik Indonesia Nomor SK. 463/Menhut-II/2013 di Kota Batam*, Volume 2, Nomor 3, hlm. 100.

⁵ Tribun Batam, *Menteri Kehutanan Ganjal Lahan di Batam*, 23 Juli 2013.

⁶ Hasil wawancara dengan Anly Cenggana, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Batam, pada tanggal 27 Februari 2016.

hutan lindung, akibatnya banyak konsumen yang meminta pertanggungjawaban kepada pihak *developer*. Hal tersebut juga terjadi pada penetapan kawasan hutan lindung terhadap perumahan Oriana 2, sehingga tidak dapat diterbitkan sertipikat. Oleh karena itu, pihak *developer* melakukan negosiasi dengan konsumen apakah konsumen bersedia menunggu atau meminta ganti rugi maupun pindah blok. Pindah blok yang dimaksud di sini adalah memilih proyek perumahan di areal lain yang dikembangkan oleh pihak *developer*.⁷

Kedua, PT. Buana Cipta Propertindo, yaitu di daerah Tanjung Piayu terindikasi status hutan lindung, namun hanya 1,5 Ha (satu koma lima hektar) dari luas lahan 3 Ha (tiga hektar), sehingga luas lahan 1,5 Ha (satu koma lima hektar) yang terindikasi status hutan lindung tidak dapat dibangun dan juga tidak dapat dijual, sedangkan sisanya seluas 1,5 Ha (satu koma lima hektar) sudah dalam proses pembangunan. Sementara menunggu keputusan perubahan peruntukan lahan, pihak *developer* tetap melanjutkan pembangunan dengan melakukan pematangan dan pengendapan lahan. Hal ini merugikan pihak *developer* karena sudah mengalokasikan lahan dengan pihak BP Batam, namun pengurusan tersebut harus berhenti karena ditetapkan menjadi hutan lindung.⁸

Ketiga, PT. Glory Point juga mendapat dampak dari penetapan kawasan hutan lindung, yaitu Ruko City Point yang berada di daerah Batu Aji. Pada mulanya, peruntukan alokasi lahan diusulkan atas nama PT. Hawaii Indah. Ketika melakukan permohonan alokasi lahan belum ada masalah terkait status hutan lindung, namun setelah proses pengurusan berjalan baru diketahui bahwa daerah tersebut masuk kedalam status hutan lindung. Sementara itu surat rekomendasi permohonan hak untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan sudah terbit, namun ketika melakukan permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan ditolak BPN Batam karena daerah Batu Aji masuk kawasan hutan lindung akibatnya proses pengurusan pecah Gambar Penetapan Lokasi (PL), Sertipikat Hak Guna Bangunan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terkendala karena status hutan lindung. Kebijakan tersebut menimbulkan dampak lebih lanjut terhadap konsumen, karena para konsumen sudah membayar lunas dan tentunya akan meminta penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta proses balik nama sertipikat. Selain itu pinjaman untuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga tidak dapat diproses karena Bank tidak menerima lahan yang terindikasi status hutan lindung. Berkaitan dengan

⁷ Hasil wawancara dengan Mujiono Suprpto dan Tio, Departemen Legal di PT. Bangun Arsikon Batindo, *developer* di Kota Batam, pada tanggal 22 April 2016.

⁸ Hasil wawancara dengan Raja Mustakim, pengusaha *developer* PT. Buana Cipta Propertindo di Kota Batam, pada tanggal 06 April 2016.

hal ini, maka konsumen meminta kepastian dari pihak *developer*, sehingga pihak *developer* membuat Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) untuk mengamankan konsumen. Di lain pihak, konsumen yang mendesak pihak *developer* untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris, namun pihak *developer* belum dapat memenuhi permintaan tersebut karena sertipikat belum terbit. Sebagai jalan tengah *developer* mengizinkan konsumen untuk menempati ruko tersebut sampai sertipikat terbit, bahkan sebelum

pengikatan dengan Bank ataupun pelunasan Akta Jual Beli (AJB).⁹

b. Bagi dunia perbankan

Bank tidak akan menerima jaminan yang mempunyai resiko yang tinggi seperti resiko kredit macet atau pelaksanaan eksekusi yang sulit untuk dilakukan. Namun, sebelum terbitnya SK. 463/Menhut-II/2013 sertipikat sudah dijaminan di Bank, maka tidak ada pengaruhnya bagi pihak Bank, karena kekuatan hukumnya tetap berlaku sebelum adanya SK. 463/Menhut-II/2013 tersebut. Sebelum Bank menerima suatu permohonan kredit, maka akan terlebih dahulu mengecek legalitas dokumennya, sehingga dalam hal ini pihak Bank akan meminta pihak Notaris untuk mengecek apakah jaminan yang diberikan termasuk dalam kawasan hutan lindung atau tidak. Melihat daerah Batu Aji yang mana Ruko Aviari, Perumahan Permata Hijau, Perumahan Genta I, Perumahan Bukit Sakinah juga termasuk dalam kawasan hutan lindung, maka nilai transaksinya menurun dan tanahnya tidak dapat disertipikatkan, sehingga Bank tidak akan menerima permohonan kredit untuk tanah daerah Batu Aji, karena menurut Bank tanahnya tidak mempunyai kepastian hukum.¹⁰

Salah satu Bank yang terkena dampak adalah Bank Tabungan Negara Cabang Batam Centre khusus dalam proyek pengembangan kawasan Oriana yang dilakukan oleh PT. Bangun Arsikon Batindo. Persoalan ini terjadi karena proses pencairan kredit konstruksi maupun KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat dilakukan dengan adanya jaminan *covernote* dari Notaris bahwa proses pensertipikatan masih berlangsung di instansi yang bersangkutan serta menunjukkan Gambar Penetapan Lokasi (PL) atau dalam beberapa kasus cukup dengan menunjukkan bukti lunas pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). Setelah proyek tersebut dinyatakan masuk kawasan hutan lindung, sertipikat tidak dapat diterbitkan dan akhirnya dilakukan pemutihan lahan. Untuk menyasiasi kondisi tersebut *developer* menawarkan Surat Perjanjian Jual Beli

⁹ Hasil wawancara dengan Dila, Departemen Legal di PT. Glory Point, *developer* di Kota Batam, pada tanggal 05 Mei 2016.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Agustianto, S.H., M.Kn., Manajer Hukum di Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara, Kota Batam, pada tanggal 25 April 2016.

(SPJB), bukan Akta Jual Beli (AJB), sehingga dasar peralihan hak.¹¹

c. Bagi masyarakat

SK. 463/Menhut-II/2013 telah menimbulkan keresahan bagi masyarakat di Kota Batam, karena menyulitkan masyarakat memperoleh fasilitas kredit di Bank, terutama KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Rumah mengandung nilai tertinggi bagi tempat hunian. Selain itu, rumah juga mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi, sehingga untuk memperolehnya juga tidak mudah, sedangkan status hak atas tanah yang berubah menjadi status hutan lindung tersebut membuat masyarakat Kota Batam menjadi resah, karena angsuran pembayaran harus tetap berjalan, namun dokumennya dianggap tidak sah. Kondisi ini menimbulkan ketidaknyamanan bagi masyarakat di Kota Batam yang merasa kecewa terhadap kebijakan pemerintah. Di lain hal, masyarakat juga mengalami kesulitan dalam proses pengurusan surat pertanahan akibat terbitnya SK. 463/Menhut-II/2013 tersebut.

Berdasarkan Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, sehingga untuk dapat melakukan jual beli tanah, maka harus terlebih dahulu melakukan permohonan Izin Peralihan Hak (IPH) kepada BP Batam. Namun, jika tanah tersebut masuk dalam kawasan hutan lindung, maka tidak dapat dilakukan peralihan hak karena Izin Peralihan Hak (IPH) menjadi kewenangan kementerian yang membidangi urusan kehutanan.

Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN) dalam hal pemberian hak kepada pihak ketiga, menyesuaikan dengan Rekomendasi, Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ), Surat Keputusan (SKEP), serta jangka waktu Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang dikeluarkan oleh BP Batam. Dengan kata lain pada proses pemberian hak atas tanah dengan alas Hak Pengelolaan, dasar yang dipergunakan adalah dokumen yang dikeluarkan oleh BP Batam, sehingga jika BP Batam tidak dapat mengeluarkan surat rekomendasi permohonan hak, maka Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN) juga tidak dapat menerbitkan sertipikat.¹²

¹¹ Hasil wawancara dengan Harvi, *Relationship Manager* di Bank Tabungan Negara Cabang Batam Centre, Kota Batam, pada tanggal 17 Mei 2016.

¹² Hasil wawancara dengan Febtriana, Staf Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Anly Cenggana, S.H. di Kota Batam, pada tanggal 10 Mei 2016.

Menurut Marzon, Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan di Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) Batam, ada beberapa dampak yang ditimbulkan akibat dari penerbitan SK.

463/Menhut-II/2013, yaitu:¹³

1. Dari segi sosial, masyarakat merasa resah dan dirugikan karena rumah yang ditempatinya selama ini ternyata masuk dalam kawasan hutan lindung, sehingga tidak dapat diterbitkan sertipikat.
2. Dari segi ekonomi, investor 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.
3. Dari segi pemerintahan, khususnya 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 sertipikat menjadi tidak dapat diterbitkan sertipikat, maka dapat menimbulkan sanksi pidana jika BPN tetap menerbitkan sertipikat yang masuk dalam kawasan hutan lindung karena kawasan yang selama ini dapat diterbitkan sertipikat oleh BPN adalah kawasan budidaya, yaitu kawasan di luar kawasan hutan.

2. Kepastian Hukum terhadap Status Hak Atas Tanah di Kota Batam Akibat dari Penerbitan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013

Menurut Marzon, Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan di BPN Batam, status hak atas tanah akibat pemberlakuan SK. 463/Menhut-II/2013 tidaklah batal seara *mutatis mutandis*. Sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan tetap berlaku sepanjang tidak adanya pembatalan sertipikat karena:¹⁴

1. Tanahnya musnah;
2. Berakhirnya hak;
3. Pelepasan hak;
4. Putusan Pengadilan.

Menurut beliau, satu-satunya cara untuk menjamin kepastian hukum bagi hak atas tanah yang terdampak pemberlakuan SK. 463/Menhut-II/2013 adalah

¹³ Hasil wawancara dengan Marzon, Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan di Badan Pertanahan Nasional Batam, pada tanggal 06 April 2016.

¹⁴ Hasil wawancara dengan Marzon, Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan di Badan Pertanahan Nasional Batam, pada tanggal 06 April 2016.

dengan persetujuan pelepasan kawasan dari Menteri Kehutanan. Pelepasan kawasan yang dimaksud adalah pemutihan atau dengan istilah lainnya perubahan peruntukan kawasan hutan menjadi bukan kawasan hutan atau disebut juga dengan Areal Penggunaan Lain (APL). Ada 2 (dua) kriteria pelepasan kawasan, yaitu:¹⁵

1. Jika bukan merupakan kawasan Dampak Penting dan Cakupan Luas serta Bernilai Strategis (DPCLS), maka dapat langsung dilepaskan oleh Menteri Kehutanan melalui Surat Keputusan;
2. Jika merupakan kawasan Dampak Penting dan Cakupan Luas serta Bernilai Strategis (DPCLS), maka harus mendapat rekomendasi dari Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Hal ini sesuai dengan permohonan alih fungsi hutan lindung yang mengacu Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan.

Senada dengan rekannya, Bambang Supriyadi¹⁶, sertifikat yang sudah terbit sebelum keluarnya keputusan tersebut tetap berlaku sebagaimana mestinya dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga tetap dapat melakukan perbuatan hukum apapun, termasuk sertifikatnya di Bank. Sementara itu bagi hak atas tanah yang masih atau belum diproses setelah berlakunya SK tersebut, tidak lagi dapat diproses untuk dapat diterbitkan sertifikat.¹⁷

SK. 463/Menhut-II/2013 akhirnya direvisi menjadi Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 867/Menhut-II/2014 (selanjutnya disebut dengan SK. 867/Menhut-II/2014) tertanggal 29 September 2014 tentang Kawasan Hutan Provinsi Kepulauan Riau. Dalam SK. 867/Menhut-II/2014 tersebut menetapkan bahwa yakni kawasan hutan Provinsi Kepulauan Riau seluas ±590.020 (lima ratus sembilan puluh ribu dua puluh) hektar.

Menurut Muhammad Sani, mendiang Gubernur Provinsi Kepulauan Riau, SK. 867/Menhut-II/2014 membawa keuntungan bagi Kepulauan Riau. Salah satu keuntungan yang sangat penting dari SK. 867/Menhut-II/2014 tersebut adalah perubahan status hutan yang mempunyai Dampak Penting dan Cakupan Luas serta Bernilai Strategis (DPCLS) di Batam. Melalui keputusan Komisi IV Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI), SK. 463/Menhut-II/2013 direvisi menjadi SK. 867/Menhut-II/2014. Dengan adanya revisi tersebut, maka status hutan yang mempunyai Dampak Penting dan Cakupan

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Sarjana Ekonomi, Magister Hukum, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di BPN Batam

¹⁷ Hasil wawancara dengan Haji Bambang Supriyadi, S.E., M.H., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Batam, pada tanggal 06 April 2016.

Luas serta Bernilai Strategis (DPCLS) di Batam diputihkan. Oleh karena itu, pihak BP Batam pun sudah bisa menentukan peruntukan kawasan-kawasan yang bisa dimanfaatkan untuk kepentingan perindustrian.¹⁸

Menurut Ombudsman Republik Indonesia, SK. 463/Menhut-II/2013 yang telah direvisi menjadi SK. 867/Menhut-II/2014 menyebabkan pemanfaatan kawasan hutan di Kepulauan Riau dan Batam tidak sesuai peruntukannya. Ombudsman Republik Indonesia merekomendasikan agar Kementerian Kehutanan, yang kini nomenklaturnya berubah menjadi Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan di bawah pimpinan Siti Nurbaya Bakar, dalam waktu 60 (enam puluh) hari harus menerbitkan Surat Keputusan baru tentang Kawasan Hutan di Kepulauan Riau agar tidak menghambat dunia usaha, khususnya perijinan investasi di Batam.

Menurut Danang Girindawardana, Ketua Ombudsman Republik Indonesia, sesuai ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman, menegaskan rekomendasi yang dikeluarkan wajib dilaksanakan dan melaporkan pelaksanaannya dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal diterimanya rekomendasi tersebut.¹⁹ Kemudian, terbit pula Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 76/MenLHK-II/2015 (selanjutnya disebut dengan SK. 76/MenLHK-II/2015) tertanggal 06 Maret 2015 tentang Perubahan Peruntukan Kawasan Menjadi Bukan Kawasan Hutan, Perubahan Fungsi Kawasan Hutan dan Perubahan Bukan Kawasan Hutan Menjadi Kawasan Hutan di Provinsi Kepulauan Riau.

Menurut Siti Nurbaya Bakar, SK. 76/MenLHK-II/2015 telah direkomendasi tim terpadu, dengan rincian yakni Perubahan Peruntukan Kawasan Hutan Menjadi Bukan Kawasan Hutan seluas ±231.441 (dua ratus tiga puluh satu ribu empat ratus empat puluh satu) hektar, terdiri dari kawasan hutan yang mempunyai Dampak Penting dan Cakupan Luas serta Bernilai Strategis (DPCLS) seluas ±23.872 (dua puluh tiga ribu delapan ratus tujuh puluh dua) hektar, kawasan hutan yang tidak mempunyai Dampak Penting dan Cakupan Luas serta Bernilai Strategis (DPCLS) seluas ±207.569 (dua ratus tujuh ribu lima ratus enam puluh sembilan) hektar. Kemudian perubahan fungsi kawasan hutan seluas ±60.299 (enam puluh ribu dua ratus sembilan puluh sembilan) hektar dan penunjukan bukan kawasan hutan menjadi kawasan hutan

¹⁸ Tribun Batam, *Bangunan di Kawasan Hutan di Batam Diputihkan, Investor pun Diuntungkan*, pada tanggal 13 Oktober 2014.

¹⁹ Surya, 07 Maret 2015, *SK Perubahan Kawasan Hutan di Kepri Dibahas secara Transparan dan Partisipatif*, <http://batamtoday.com/berita54607-SK-Perubahan-KawasanHutan-di-Kepri-Dibahas-secara-Transparan-dan-Partisipatif.html>, diakses pada tanggal 24 Januari 2016.

seluas ±536 (lima ratus tiga puluh enam) hektar. SK. 76/MenLHK-II/2015 tersebut merupakan rekomendasi Ombudsman Republik Indonesia Nomor: 0014/REK/0906.2014/PBP.41/XII/2014 tentang permasalahan pelayanan publik di Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun (BBK) akibat terbitnya SK. 436/Menhut-II/2013. Menurut Danang Girindawardana, Ketua Ombudsman Republik Indonesia, SK. 463/MenhutII/2013 telah menimbulkan ketidakpastian hukum kepada masyarakat dan dunia usaha, yang meliputi perizinan investasi, administrasi pertanahan, dan layanan perbankan.²⁰

Menurut Gusti Raizal Eka Putra, Kepala Kantor Bank Indonesia Perwakilan Kepulauan Riau, status lahan hutan lindung sempat membuat investor ragu untuk menanamkan modalnya di Batam dan Kepulauan Riau. Namun, dengan terbitnya SK. 76/MenLHK-II/2015 tertanggal 6 Maret 2015 yang memutihkan status hutan lindung di Kepulauan Riau telah memberikan kepastian hukum bagi kepentingan investasi dan pertumbuhan ekonomi di Kepulauan Riau dan Batam.²¹

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut di atas, peneliti menarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Pemberlakuan Surat Keputusan Menteri Nomor 463/Menhut-II/2013 terkait penetapan kawasan hutan telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah di Kota Batam.
2. Sertipikat yang telah diterbitkan tidak serta merta batal. Status hak atas tanah yang bersertipikat sebelum terbitnya SK. 463/Menhut-II/2013 tetap berlaku sebagaimana mestinya dan mempunyai kekuatan hukum kepada pihak ketiga. Sementara itu terhadap objek persil yang belum bersertipikat setelah berlakunya SK. 463/Menhut-II/2013 tidak lagi dapat diproses. Kemudian, Adapun revisi atas SK tersebut menjadi Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 867/Menhut-II/2014 dianggap masih kurang sempurna. Pada akhirnya, ketidakpastian tersebut berhasil dipulihkan setelah keluarnya Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 76/MenLHK-II/2015 tertanggal 6 Maret 2015 yang prometif bagi

²⁰ <http://industri.bisnis.com/read/20150308/99/409548/ombudsman-apresiasi-sk-barumenteri-lhk-soal-kawasan-hutan-kepri>, diakses pada tanggal 24 Januari 2016.

²¹ Tribun Batam, *Sektor Konstruksi di Batam Sempat Terpuruk Gara-Gara SK Menhut*, 14 Maret 2015.

kepentingan investasi dan pertumbuhan ekonomi di Kepulauan Riau dan Batam.

Daftar Pustaka

Buku

Zaenuddin, M. (2015). *Isu, Problematika, dan Dinamika Perekonomian, dan Kebijakan Publik: Kumpulan Essay, Kajian dan Hasil Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*. Yogyakarta: Deepublish.

Artikel

Tribun Batam, *Menteri Kehutanan Ganjal Lahan di Batam*, 23 Juli 2013.

Tribun Batam, *Bangunan di Kawasan Hutan di Batam Diputihkan, Investor pun Diuntungkan*, pada tanggal 13 Oktober 2014.

Tribun Batam, *Sektor Konstruksi di Batam Sempat Terpuruk Gara-Gara SK Menhut*, 14 Maret 2015.

Internet

Anggraeny, I. *Akibat Hukum Insinkronisasi Pengaturan Bidang Pertanahan di Kota Batam (Studi Kasus Penerbitan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor SK. 463/Menhut-II/2013 di Kota Batam)*. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/689/676>, diakses pada tanggal 09 Maret 2016.

Aini, L. N. Desember 2014. *Perlindungan Hukum Hak Keperdataan Warga Masyarakat Di Atas Tanah yang Berada dalam Kawasan Hutan Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehutanan Republik Indonesia Nomor SK. 463/Menhut-II/2013 di Kota Batam, Volume 2, Nomor 3*. <http://jurnal.usu.ac.id/index.php/law/article/view/9089/3866>, diakses pada tanggal 11 Maret 2016.

Surya. 07 Maret 2015. *SK Perubahan Kawasan Hutan di Kepri Dibahas secara Transparan dan Partisipatif*. <http://batamtoday.com/berita54607-SKPerubahan-Kawasan-Hutan-di-Kepri-Dibahas-secara-Transparan-danPartisipatif.html>, diakses pada tanggal 24 Januari 2016.

<http://industri.bisnis.com/read/20150308/99/409548/ombudsman-apresiasi-skbaru-menteri-lhk-soal-kawasan-hutan-kepri>, diakses pada tanggal 24 Januari 2016.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan.

Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kota Batam.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1983 tentang Pembentukan Kotamadya Batam di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2002 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2004 tentang Perencanaan Kehutanan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2004 tentang Perlindungan Hutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1984 tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam dan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun.

Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P. 6/Menhut-II/2009 tentang Pembentukan Wilayah Kesatuan Pengelolaan Hutan (KPH).

Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P. 6/Menhut-II/2010 tentang Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria Pengelolaan Hutan pada Kesatuan Pengelolaan Hutan Lindung (KPHL) dan Kesatuan Pengelolaan Hutan Produksi (KPHP).

Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 463/Menhut-II/2013 tentang perubahan peruntukan kawasan hutan menjadi bukan kawasan hutan seluas ±124.775 (seratus dua puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh lima) hektar, perubahan fungsi kawasan hutan seluas ±86.663 (delapan puluh enam ribu enam ratus enam puluh tiga) hektar dan perubahan bukan kawasan hutan menjadi kawasan hutan seluas ±1.834 (seribu delapan ratus tiga puluh empat) hektar di Provinsi Kepulauan Riau.

Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 867/Menhut-II/2014 tentang Kawasan Hutan Provinsi Kepulauan Riau.

Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan (LHK) Nomor 76/MenLHK-II/2015 tentang Perubahan Peruntukan Kawasan Menjadi Bukan Kawasan Hutan, Perubahan Fungsi Kawasan Hutan dan Perubahan Bukan Kawasan Hutan Menjadi Kawasan Hutan di Provinsi Kepulauan Riau.

Wawancara

Hasil wawancara dengan Anly Cenggana, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Batam, pada tanggal 27 Februari 2016.

Hasil wawancara dengan Mujiono Suprpto dan Tio, Departemen Legal di PT. Bangun Arsikon Batindo, developer di Kota Batam, pada tanggal 22 April 2016.

Hasil wawancara dengan Raja Mustakim, pengusaha developer PT. Buana Cipta Propertindo di Kota Batam, pada tanggal 06 April 2016.

Hasil wawancara dengan Dila, Departemen Legal di PT. Glory Point, developer di Kota Batam, pada tanggal 05 Mei 2016.

Hasil wawancara dengan Agustianto, S.H., M.Kn., Manajer Hukum di Bank Perkreditan Rakyat Dana Nusantara, Kota Batam, pada tanggal 25 April 2016.

Hasil wawancara dengan Harvi, Relationship Manager di Bank Tabungan Negara Cabang Batam Centre, Kota Batam, pada tanggal 17 Mei 2016.

Hasil wawancara dengan Febtriana, Staf Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Anly Cenggana, S.H. di Kota Batam, pada tanggal 10 Mei 2016.

Hasil wawancara dengan Marzon, Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan di Badan Pertanahan Nasional Batam, pada tanggal 06 April 2016.

Hasil wawancara dengan Marzon, Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan di Badan Pertanahan Nasional Batam, pada tanggal 06 April 2016.

Hasil wawancara dengan Haji Bambang Supriyadi, S.E., M.H., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Batam, pada tanggal 06 April 2016.