

## LEGALITAS DAN PRAKTEK PERENCANAAN TATA RUANG INDUSTRI *SHIPYARD* PADA SEMPADAN PANTAI DI SAGULUNG, BATAM

Jurnal Pengembangan Kota (2019)

Volume 7 No. 2 (147–160)

Tersedia online di:

<http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk>

DOI: 10.14710/jpk.7.2.147-160

Agung Adji Santosa Suryahusada\*, Holi Bina Wijaya

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik  
Universitas Diponegoro

**Abstrak.** Legalitas lahan mencakup kesesuaian lahan dengan rencana tata ruang, terdapatnya IMB dan regulasi yang sah. Penelitian ini bertujuan mengetahui legalitas industri galangan kapal pada sempadan pantai dan bagaimana praktek perencanaan pembangunan tata ruang yang sebenarnya terjadi di Sagulung. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan kajian dokumen. Wawancara dilakukan dengan teknik Purposive sampling. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas industri dapat berubah sesuai dengan rezim politis dan pelaksanaan rencana tata ruang pada kenyataannya tidak sederhana. Praktek perencanaan tata ruang di Batam sangat dipengaruhi oleh rezim politis yang terjadi pada masa itu. Pada periode 1991-2007 (Orde Baru) tidak ada pihak yang mengkoordinasi terkait tumpang tindih aturan tata ruang. Tindakan koordinasi dilakukan ketika rezim Demokrasi (2008-sekarang) Hal ini ditunjukkan dengan tindakan paduserasi oleh Tim Paduserasi yang bekerjasama dengan stakeholder tingkat daerah hingga pusat.

**Kata Kunci :** Legalitas Lahan; *Overlapping*; dan Praktek Perencanaan Tata Ruang

**[Title: Legality and Practice Of Shipyard Industrial Spatial Planning on the Coastal line Border in Sagulung Districts, Batam City].** Land legality includes land suitability with spatial planning, must have a building permit and regulations. This study aims to determine the legality of the shipyard industry on the coast border and how the development spatial planning practices actually in Sagulung. This research uses a qualitative method approach. Data collection has done to interview and document review. Interviews were conducted with purposive sampling technique. The results show that the legality of the industry can change according political regimes and the implementation of spatial planning was not simple. The practice of spatial planning in Batam was strongly influenced by the political regime that occurred at that time. In the 1991-2007 period (New Order), there were no coordinating parties related to overlapping spatial rules. The coordinating action was carried out during the Democratic regime (2008-present). This was indicated by the actions of spatial integration by the spatial integration Team in collaboration with local and national level stakeholders.

**Keyword:** Land Legality; Overlapping; and Spatial Planning Practise

*Cara Mengutip:* Suryahusada, A. A. S., & Wijaya, H. B. (2019). Legalitas dan Praktek Perencanaan Tata Ruang Industri *Shipyard* pada Sempadan Pantai di Sagulung, Batam. **Jurnal Pengembangan Kota**. Vol 7(2): 147-160. DOI: 10.14710/jpk.7.2.147-160

### 1. PENDAHULUAN

Wilayah perkotaan yang terletak di wilayah pesisir merupakan keuntungan tersendiri agar dapat dioptimalkan dan dikembangkan. Salah satunya ialah pesisir Kota Batam. Industri di Batam memiliki prosentase terbesar dalam peningkatan struktur ekonomi di tahun 2018 yaitu 54,22% (BPS Kota Batam, 2019). Jenis industri yang berada di wilayah pesisir Batam dan memiliki lahan paling luas adalah industri *shipyard*/galangan kapal yaitu sebesar 52%. Wilayah pesisir Batam yang memiliki

banyak industri *shipyard* terletak di Sagulung (PERPRES No.87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Batam, Bintan dan Karimun). Tata ruang industri *shipyard* Batam berpedoman pada KEPPRES No.41 tahun 1973. Dalam

ISSN 2337-7062 © 2019

This is an open access article under the CC-BY-NC-ND license (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>). – lihat halaman depan © 2019

\*Email [daroadji@gmail.com](mailto:daroadji@gmail.com)

Diterima 30 September 2019, disetujui 29 November 2019

perkembangannya, peruntukan industri galangan kapal mengalami *overlapping* dengan peruntukan sempadan pantai yang diklasifikasikan Kementerian Kehutanan sebagai area Hutan Lindung (HL) pantai sejak dikeluarkan SK Menhut tahun 1987. Dalam peraturan lainnya, industri galangan kapal juga *overlapping* dengan area sempadan pantai yang ditetapkan pada seluruh pantai Pulau Batam (pasal 54 ayat (2) PERPRES Tata Ruang Batam Bintan Karimun). Selain itu, aturan lain menjelaskan bahwa sempadan merupakan kawasan perlindungan setempat dengan lebar 100 m dari titik pasang tertinggi ke arah darat (Pasal 5 Kepres no.32 tahun 1990 tentang kawasan lindung). Tumpang tindih atau ketidaksesuaian tata ruang Otorita Batam dengan Kementerian Kehutanan ditandai dengan klasifikasi HL/B4 pada peta PERPRES No.87 Tahun 2011 tentang RTR Batam Bintan Karimun di Kecamatan Sagulung yang berstatus hutan lindung yang memiliki Dampak Penting Cakupan Luas Strategis (DPCLS). Kajian ini untuk mengetahui bagaimana legalitas yang terjadi serta bagaimana praktek perencanaan pembangunan tata ruang industri shipyard yang sebenarnya terjadi di Sagulung, Batam.

Legalitas lahan memiliki banyak pengertian dan pernah dikaji pada beberapa peneliti sebelumnya, diantaranya: Amiany (2017) menjelaskan legalitas sebagai kesesuaian dengan rencana tata ruang. (Nasriaty, 2016) menjelaskan legalitas suatu bangunan dapat diperoleh melalui IMB. Amanullah and Haryanto (2017) menjelaskan dalam jurnal penelitiannya mengenai 3 kriteria yang berpengaruh dalam aspek legalitas pengembangan properti yaitu: peruntukan kawasan, kepemilikan lahan dan regulasi hunian vertikal. Dengan demikian variabel yang digunakan ialah kesesuaian peruntukan kawasan dengan tata ruang, adanya kelengkapan perijinan terutama IMB dan adanya regulasi yang sah.

Adapun praktek perencanaan pembangunan tata ruang industri dilihat dari membandingkan hasil temuan lapangan dengan pendekatan teori perencanaan. Rustiadi, Saefulhakim, and Panuju (2011) mengatakan secara umum perencanaan diklasifikasikan menjadi perencanaan inkremental, adaptif, rasional dan partisipatif. Fainstein dan Fainstein dalam (Campbell & Fainstein, 1996) pada buku *Reading in Planning Theory* membagi pendekatan perencanaan berdasarkan teori politik

menjadi: (1) Perencanaan tradisional erat kaitannya dengan teori politik teknokratik; (2) Perencanaan Demokratis erat kaitannya dengan teori politik demokrasi; (3) Perencanaan Ekuiti erat kaitannya dengan teori politik Sosialis; (4) Perencanaan Inkremental erat kaitannya dengan teori politik liberal.

Adanya penggunaan lahan untuk industri galangan kapal di kawasan sempadan pantai yang notabene merupakan kawasan perlindungan setempat, terdapatnya ketidaksesuaian antara tata ruang kehutanan Batam oleh Kementerian Kehutanan dengan tata ruang Batam oleh Otorita Batam serta terdapatnya ketidaksesuaian industri galangan kapal yang telah terbangun dengan tata ruang kehutanan di Batam sangat menarik untuk dikaji dan bila tidak ditinjau lebih lanjut dikhawatirkan dapat mengganggu iklim investasi di Batam

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini adalah kualitatif. Desain penelitian kualitatif bersifat fleksibel, luwes dan terbuka bagi kemungkinan terjadinya perubahan dan penyesuaian ketika penelitian sedang berjalan (Bungin, 2005). Metode kualitatif itu sendiri dapat dimaknai hal-hal yang berkaitan dengan aspek kualitas, nilai atau makna yang terdapat didalam suatu peristiwa/fakta yang dijelaskan melalui kata-kata atau bahasa sehingga berimplikasi pada teknik pengumpulan data dan teknik analisis yang digunakan (Gunawan, 2013). Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan kajian dokumen. Gunawan (2013) juga menjelaskan dalam pengumpulan data, teknik yang digunakan dapat disesuaikan dengan perkembangan penelitian. Hal ini berimplikasi pada teknik pengumpulan data yang dilakukan dimana wawancara menjadi sumber pengumpulan data primer lalu kajian dokumen menjadi pelengkapannya. Terkadang dalam beberapa situasi, kajian dokumen menjadi rujukan utama lalu dilengkapi oleh wawancara. Wawancara yang dilakukan menggunakan *purposive sampling* yaitu mengambil narasumber yang ahli dalam bidang kebijakan penataan ruang kawasan Batam, perizinan pembangunan kawasan, terdiri dari instansi BP Batam (bidang Tata Guna Lahan, Tata Bangunan, Pengelolaan lahan, Evaluasi Lahan),

MKO Batam (BAPPEDA, Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan PTSP Penanaman Modal), BPN serta pakar hukum pertanahan. Kajian dokumen yang dilakukan ialah menelaah jurnal berkaitan penyelesaian masalah hukum pertanahan di Batam, peraturan-peraturan mengenai tata ruang Batam, kehutanan dan kawasan lindung serta buku-buku pembangunan Batam seperti buku Masterplan Otorita Batam. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dan deskriptif komparatif. Penjelasan setiap analisis dilakukan berdasarkan periode tahun 1991-1998, 1999-2007 dan 2008 hingga sekarang.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

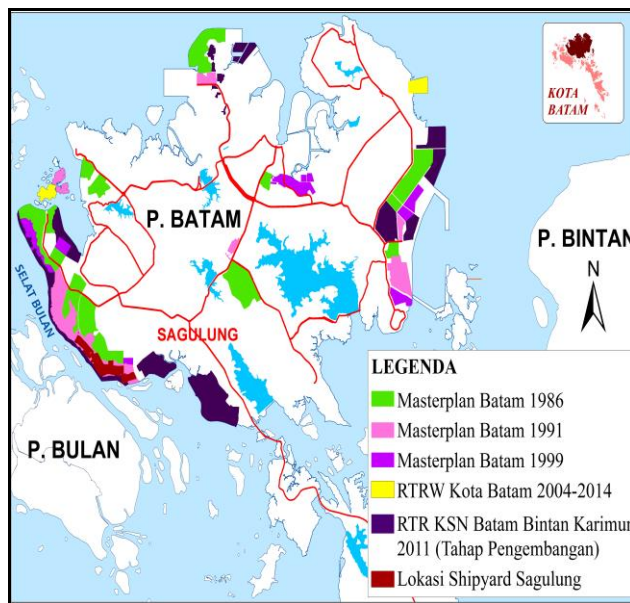
#### 3.1. Kesesuaian Penggunaan lahan industri galangan kapal dengan Rencana Tata Ruang dan Perizinan galangan kapal

Amiany (2017), Amanullah and Haryanto (2017) menyatakan bahwa salah satu aspek legalitas ialah kesesuaian peruntukan kawasan. Adapun kesesuaian lahan yang dibahas dalam bagian ini terdiri dari kesesuaian lahan industri dengan masterplan Otorita Batam dan tata ruang hutan Kementerian Kehutanan.

##### 3.1.1. Kesesuaian penggunaan lahan industri dengan tata ruang/Masterplan Batam oleh Otorita Batam

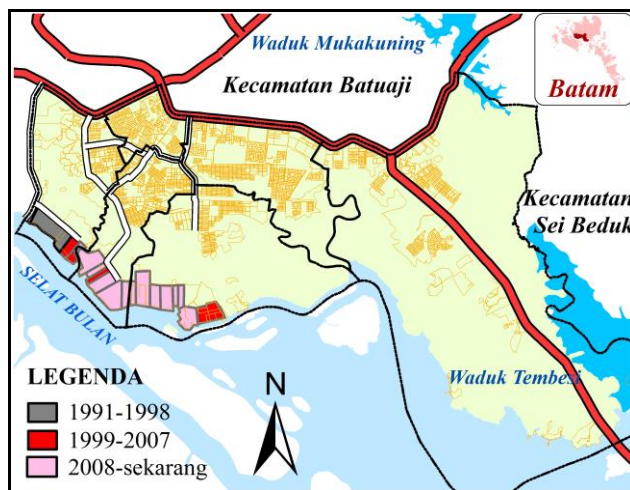
Jika melihat sejarahnya, industri galangan kapal di Sagulung sudah direncanakan pada Evaluasi Masterplan Batam tahun 1991 (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam & LEMTEK FT UI, 1991). Berdasarkan hasil wawancara dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) selaku Otoritas pemegang lahan di Pulau Batam menyatakan bahwa seluruh perusahaan industri galangan kapal di Batam **sudah sesuai** dengan kebijakan dan tata ruang yang telah direncanakan oleh Otorita Batam (Sekarang BP Batam). Hal ini dapat dilihat pada hasil wawancara berikut ini:

“... Hmmmmmm..... Ngga ada karena apa kita memberi ijin awalnya kok bukan dia ujug ujug bangun nggak ada, kita yang memberikan ijin sesuai tata ruang. Jadi di Batam udah rapihlah karena dia sudah sesuai RTRW, masterplan sebelumnya.” (A3.W/IP-4.27/419/11) – BP Batam, Perencanaan Teknik bidang Tata Guna Lahan.



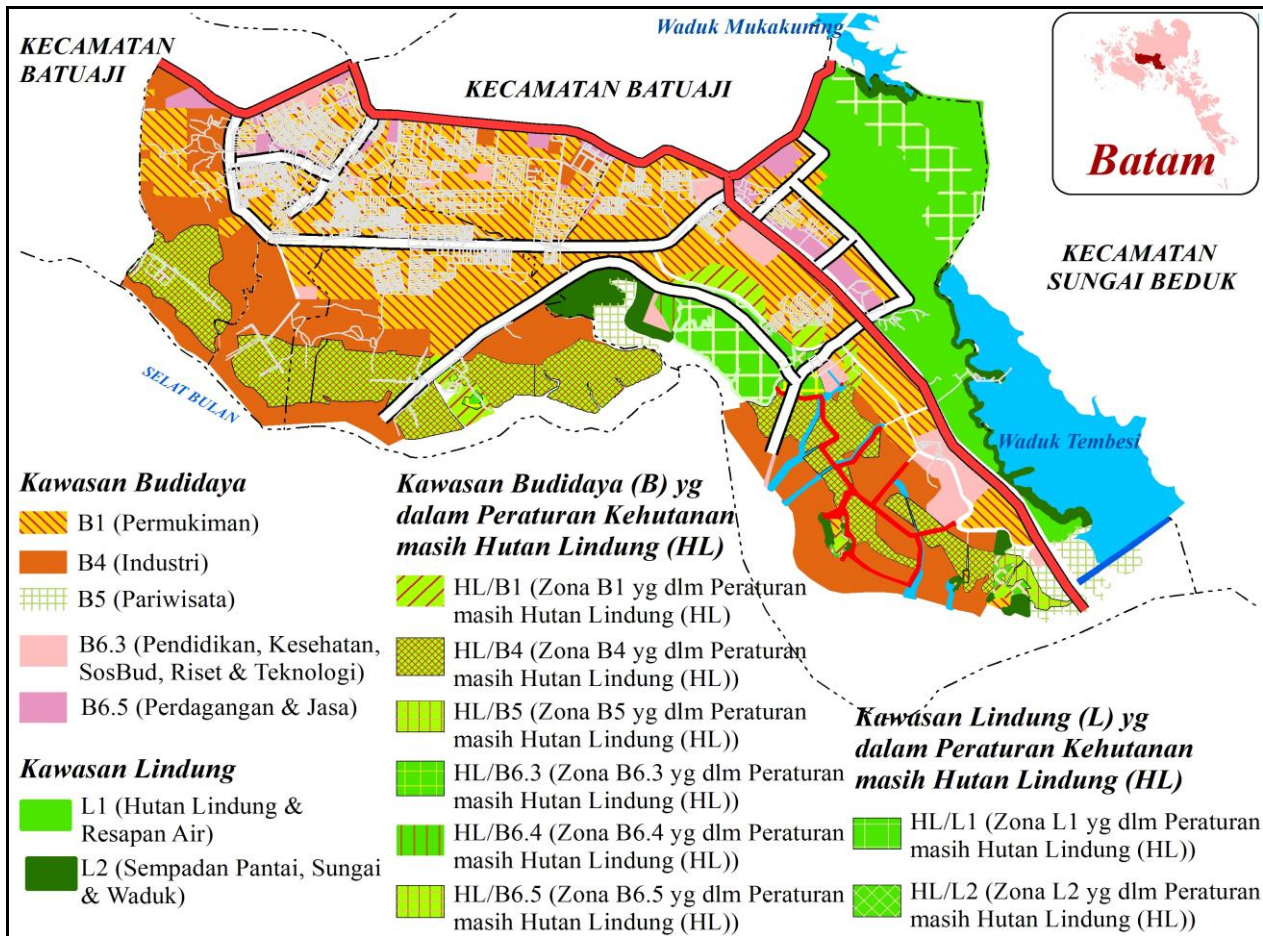
Gambar 1. Peta Periodesasi Industri Shipyards di Sagulung Batam

Sumber: BP Batam, 2019



Gambar 2. Peta Periodesasi Industri Shipyards di Sagulung Batam

Sumber: Analisis Pribadi, 2019



**Gambar 3.** Peta Rencana Tata Ruang di Sagulung Batam  
 Sumber: PERPRES No.87 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Batam Bintang Karimun

### 3.1.2. Kesesuaian penggunaan lahan industri dengan tata ruang oleh Kementerian Kehutanan

Kawasan sempadan pantai di Batam diklasifikasikan pengaturannya pertama kali oleh Kementerian Kehutanan sebagai kawasan Hutan Lindung pantai/Mangrove (SK Menteri Kehutanan No. 47/Kpts-II/1987). Dalam pembahasannya dibagi menjadi 3 periode antara lain:

- *Pertama dan Kedua*, periode 1991-1998 dan 1999-2007. Kedua periode ini tata ruang kehutanan mengacu pada SK Kehutanan tahun 1987. Bila dibandingkan antara kondisi eksisting industri tahun 1991 dengan peta penunjukan kawasan hutan di Batam tahun 1987 maka semua perusahaan **tidak sesuai** dengan tata ruang hutan.
- *Ketiga*, periode 2008-sekarang. Pada periode ini terdapat 4 pengaturan kawasan hutan dari Kementerian Kehutanan,

yaitu: SK No.463 Tahun 2013, SK No.867 Tahun 2014, SK No.76 Tahun 2015 dan SK 272 tahun 2018. Dalam rentang tahun 1991-2007 industri tidak sesuai dengan tata ruang hutan kemudian di tahun 2013 keluar SK dimana daerah Hutan Lindung yang telah dibangun ditetapkan sebagai lokasi perubahan peruntukan yang berdampak penting dan cakupan yang luas serta bernilai strategis (DPCLS) yang memerlukan persetujuan DPR RI dalam hal perubahan peruntukannya. Dengan demikian hingga tahun 2013 masih terdapat **ketidaksesuaian** pemanfaatan lahan industri dengan pengaturan tata ruang kehutanan. Di tahun 2014, muncul SK baru dimana isinya industri *shipyard* yang berada pada lokasi DPCLS telah disetujui perubahannya oleh DPR RI (Lihat Gambar 4) sehingga di tahun 2014, 18 industri galangan kapal **sudah sesuai** dengan tata ruang



**Gambar 4.** Peta Tata Ruang Kehutanan oleh Kementerian Kehutanan sejak tahun 1987 hingga sekarang

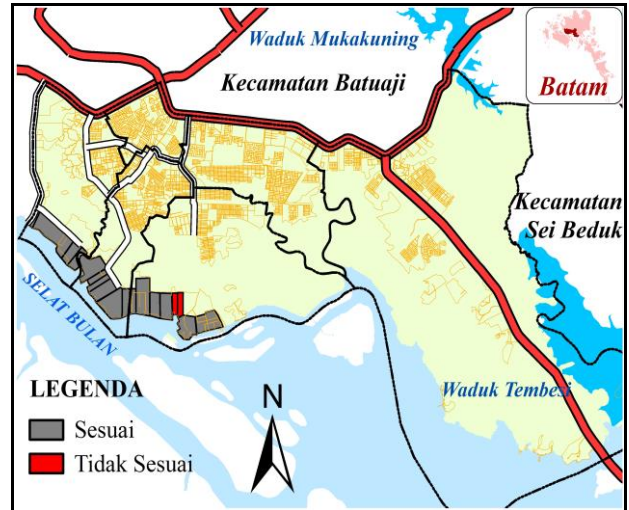
Sumber: Balai Pemanfaatan Kawasan Hutan Wilayah XII Tanjungpinang, 2019

Kementerian Kehutanan. Namun, terdapat 2 perusahaan yang **tidak sesuai** (karena masih berstatus Hutan Lindung dan belum diubah peruntukannya oleh DPR RI) yaitu: PT. Bintan Shipping Bioteknik dan PT. Delta Shipyard. Kondisi ini masih terus berlanjut hingga sekarang (Lihat Gambar 5).

### 3.1.3. Perizinan Industri Galangan Kapal

Nasriaty (2016) menjelaskan legalitas lahan dapat diketahui apabila terdapat Ijin Mendirikan Bangunan (Ramadhiani). Iskandar (2016) menambahkan bahwa dengan IMB juga dapat meningkatkan PAD daerah. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan kepada Dinas Penanaman Modal dan PTSP Pemkot Batam, BPN Kota Batam serta BP Batam, bahwa seluruh perusahaan industri galangan kapal di Batam **telah mentaati seluruh aturan** dan telah ber-IMB. Permohonan izin mendapatkan lahan di Batam sangat ketat pengaturannya dimana harus melalui BP Batam

*“Semua perbuatan hukum diatas hak pengelolaan harus ada ijin dari hak pengelolaan lahan, dalam hal ini adalah BP Batam....” (A1.W/IP-6.5/96/3) – BPN, Seksi hubungan hukum pertanahan*



**Gambar 5.** Peta Kesesuaian Industri Shipyard eksisting dengan Tata Ruang Kehutanan di Sagulung Batam

Sumber: Analisis Pribadi, 2019

### 3.2. Harmonisasi Peraturan terkait Alokasi Ruang Industri Galangan Kapal pada Sempadan Pantai

Penyelesaian disharmonisasi peraturan dalam bagian ini untuk menjawab variabel 'terdapatnya regulasi yang sah' dalam aspek legalitas.

Susetio (2013) menjelaskan ada 3 cara solusi disharmonisasi, yaitu :

- Mengubah pasal tertentu yang mengalami disharmonisasi oleh instansi yang berwenang
- Mengajukan permohonan uji materiil kepada lembaga yudikatif
- Menerapkan asas hukum, seperti :
  - lex superior derogat legi inferiori, yaitu peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah
  - Lex spesialis derogat legi generalis, yaitu aturan hukum yang khusus mengesampingkan aturan hukum yang umum
  - Lex Posterior derogat legi priori, yaitu aturan hukum baru mengesampingkan aturan hukum yang lama

Hasyimzoem (2017) menambahkan menggunakan asas non retroactive, yaitu peraturan perundang-undangan tidak berlaku surut

### 3.2.1. Harmonisasi aturan tentang industri berada pada sempadan pantai berdasarkan kewenangan kehutanan

Ketidakharmonisan pengaturan tata ruang ini disebabkan oleh kedua institusi (Otorita Batam dan Kementerian Kehutanan) berpegang pada pedomannya masing-masing. Dimana Otorita Batam berpegang pada KEPPRES 1973 dan Kementerian Kehutanan berpegang pada SK Menhut 1987. Salah satu cara yang tepat untuk diterapkan pada kasus ini yaitu menerapkan asas hukum *Lex superior derogat legi inferiori* dimana pengertiannya adalah Peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah. Dengan demikian KEPPRES No.41 Tahun 1973 dijadikan sebagai asas *Lex Superiori derogate legi Inferiori* Adapun kronologis ketidakharmonisan antara peraturan tata ruang Batam/Masterplan Batam oleh Otorita Batam dengan tata ruang hutan di Batam oleh Kementerian Kehutanan dapat dijelaskan berikut ini:

- Periode 1991-1998 dan 1999-2007  
Winata (2015) dalam jurnalnya menjelaskan bahwa SK Menhut No.47/Kpts-II/1987 yang terbit belakangan telah menindih Hak Pengelolaan Otorita Batam. Penindihan ini terjadi karena pihak Otorita Batam setelah mendapatkan Hak Pengelolaan hingga tahun 1986, seluruh tanah di Pulau Batam belum semuanya didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dan diterbitkan sertifikatnya. Padahal dalam aturannya pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dijelaskan bahwa ketentuan HPL yang diberikan kepada Otorita Batam digunakan untuk kepentingan Otorita Batam terhitung sejak didaftarkan pada kantor Sub Direktorat Agraria setempat (sekarang BPN). Dari peristiwa tersebut terjadilah tumpang tindih lahan HPL Otorita Batam (berdasarkan KEPPRES No.41 Tahun 1973) dan Hak menguasai negara berupa hutan (SK Menhut No.47/Kpts-II/1987) di wilayah Pulau Batam khususnya Kecamatan Sagulung. juga menjelaskan bahwa persoalan penetapan kawasan hutan di atas HPL Otorita Batam telah

menyalahi konstruksi hukum yang ada. Aturannya HPL Otorita Batam yang telah lahir dahulu berdasarkan KEPPRES No.41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam tidak boleh dilangkahi oleh peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah seperti SK Menhut No.47/Kpts-II/1987 tentang Penunjukan Kawasan Hutan Pulau Batam.

*“.. Gitu yang terjadi nah sudah orang ribut, hutanlah apalah, seolah olah hutan itu menjadi sesuatu yang memangsa sesuatu yang sudah eksis sesuatu yang sudah legal dari sebelumnya dimangsa oleh hutan. Persoalannya lagi kata orang hukum, wong KEPRES kok ditabrak dengan keputusan menteri, lho yang lebih tinggi itu menteri atau presiden? Kok aneh gitu satu. Yang kedua waktunya, wong tahun 70 an sudah diputuskan jadi apa kok, dia tubruk tahun 80 jadi hutan. Kan aneh. Gitu Kan tapi terus ke sektoralan itu ada”. (B3.W/IP-2.1/340/ 50) – BP Batam, Perencanaan Teknik bidang Tata Guna Lahan*

- Periode 2008-sekarang  
Pada periode ini peruntukan industri galangan kapal yang dialokasikan BP Batam didasarkan pada RTRW Kota Batam 2004-2014 dan RTR BBK (Batam Bintan Karimun) PERPRES No.87 Tahun 2011. Hal ini tak terlepas dari historikal sejarah peruntukan industri dari masterplan sebelumnya. Namun disisi lain (aturan kehutanan SK Menhut tahun 1987) kawasan tersebut merupakan kawasan Hutan Lindung Pantai. Perbedaan ini terjadi karena masing-masing pihak bersandar pada ketentuannya masing-masing sebelum dilakukan harmonisasi. Dimana dari sektor kehutanan berjalan sesuai bidangnya, disisi lain pihak Otorita Batam (sekarang BP Batam) selaku pihak yang diberi kewenangan penuh oleh Pemerintah RI sejak zaman orde baru hingga sekarang untuk merencanakan dan mengelola Pulau Batam sebagai daerah industri juga berjalan pada koridornya. Implikasinya dalam tata ruang PERPRES BBK Tahun 2011 terdapat nomenklatur HL/B4 atau area DPCLS (Dampak Penting Cakupan Luas Strategis). Munculnya HL/B4 juga dikarenakan pengaturan urusan Hutan Lindung di Batam yang tak kunjung selesai ditetapkan hingga menjelang tahun 2011 (penetapan PERPRES BBK), padahal penetapan PERPRES Tata Ruang BBK sangat

genting untuk dilaksanakan sehingga muncul HL/B4

*".... katakanlah situ HL/B1 artinya gini cara mbacanya secara tata ruang itu sebenarnya B1. B1 itu perumahan ya? Iya. Sebenarnya secara tata ruang itu B1 darimana B1? Itu dari urutan masterplan tadi 70 an , 2004, kemudian sampai diadap RaPerpres itu sebenarnya udah B1 pada zaman itu udah B1 tapi disini kena suntik disini kena sektoral. Sekotral ini kalau status tata ruangnya itu status tertinggi itu apa sih? HL (Hutan Lindung) makanya ditaruh didepan jadi sebenarnya secara normative ini sebenarnya sudah B1 dari tahun sekiaaan tapi masih terkena HL didepannya artinya HL nya bereskan dulu secara ketentuan kehutanan mereka punya SOP gitu loh bacanya" (B4.W/IP-2.1/380/ 53) – BP Batam, bidang Evaluasi Lahan*

Di Tahun 2013, Kemenhut menerbitkan SK baru yaitu SK No.463/Menhut-II/2013 terkait pengaturan hutan di Prov. Kepri khususnya Pulau Batam. SK tersebut memperjelas peruntukannya yang merupakan zona telah didirikan bangunan (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam & LEMTEK FT UI) diatas kawasan Hutan Lindung berdasarkan SK tahun 1987 maka direkomendasikan untuk dirubah peruntukannya dari Hutan Lindung menjadi kawasan bukan hutan. Namun perubahan fungsi tersebut harus mendapat persetujuan DPR RI bukan Menteri Kehutanan. Di tahun 2014, Kementerian Kehutanan mengeluarkan SK No.867/Menhut-II/2014. SK ini adalah hasil dari persetujuan DPR RI untuk merubah kawasan hutan sehingga wilayah yang dulunya hutan kini di tahun 2014 telah menjadi bukan hutan. (Lihat Gambar 2)

### **3.2.2. Harmonisasi aturan tentang industri berada pada sempadan pantai berdasarkan bukan kewenangan kehutanan**

Berdasarkan kewenangan bukan kehutanan pengaturan sempadan pantai dapat dijumpai pada UU No.27 Tahun 2007, PP No.26 tahun 2008 dan KEPPRES No.32 tahun 1990. Dimana dalam aturan tersebut sempadan pantai merupakan kawasan perlindungan setempat dan daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional minimal 100 m dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Dengan demikian peruntukan sempadan pantai

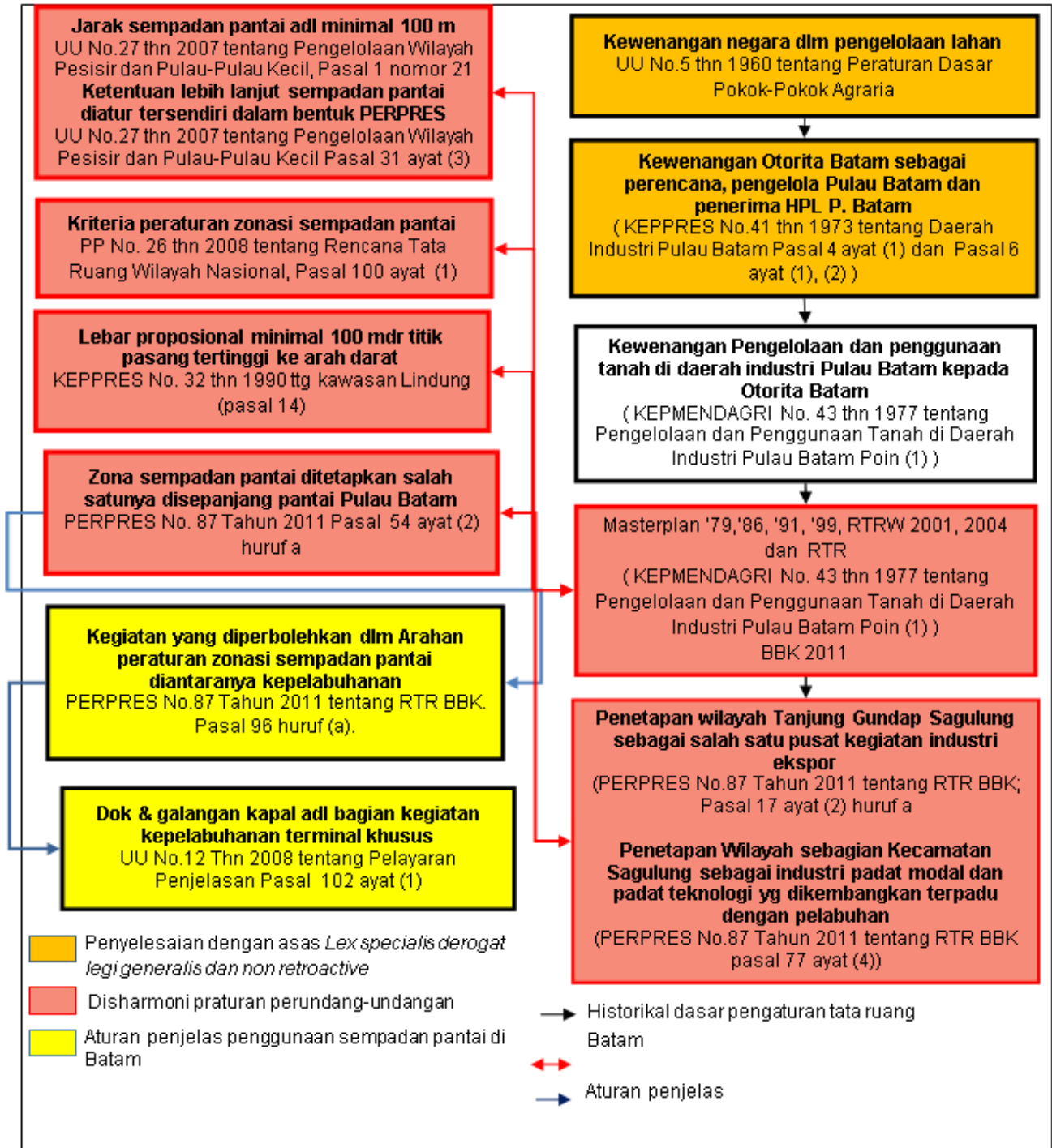
berdasarkan aturan yang telah dijelaskan telah menimpa masterplan yang telah direncanakan oleh Otorita Batam sejak tahun 1972 hingga 2011. Penyelesaian dari ketidakharmonisan ini sebagai berikut :

- *Pertama*, menggunakan asas *Lex Specialis Derogate Legi Generalis* bermakna aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Dengan ini, KEPPRES No.41 tahun 1973 sebagai pijakan Otorita Batam yang berpedoman pada UU. No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat dijadikan *Lex Specialis Derogate legi Generalis*
- *Kedua*, menggunakan asas umum peraturan perundang-undangan *non retroactive* yaitu peraturan perundang-undangan tidak berlaku surut. Asas ini diterapkan pada KEPPRES No.41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam sehingga dengan adanya KEPPRES No.41 Tahun 1973 terdapat pengaturan khusus pertanahan di Batam dan peraturan yang baru terbit (Undang-Undang pesisir tahun 2007, KEPPRES Kawasan Lindung tahun 1990, dan PP Tata Ruang Wilayah Nasional) tidak menyurutkan peraturan lama yang telah dibuat (KEPPRES Daerah Industri Pulau Batam tahun 1973), apalagi berdasarkan peraturan yang lama telah terdapat berbagai macam perizinan pembangunan yang sah dan terdapat berbagai macam bangunan industri galangan kapal yang dapat meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat, daerah Batam dan Prov. Kepulauan Riau serta Indonesia pada umumnya.

*".....Itulah yang menjadi otoritas daripada Otorita Batam pada waktu dulu jadi Otorita Batam dulu kewenangannya itu luas sehingga sekarang itu setelah diatur dengan aturan perundang-undangan zona pantai pesisir keliatan ini bertentangan. Tapi kan kewenangan otorita itu kan sudah terlebih dahulu diberikan undang-undang itu kan tidak bisa berlaku surut, undang-undang tentang zonasi atau pesisir itu kan baru 2007 sedangkan ini kan sejak tahun 1973 memang sudah dibikin itu shipyard. Jadi aturan itu menyatakan ya harus menyesuaikan diri tapi itu tidak menjadi batal tapi mungkin nanti kedepannya ada penyesuaian-penyesuaian lah disitulah harmonisasinya tapi itu jelas eee perlu*

ada tindakan pengharmonisasian regulasi kedepan tanpa membatalkan tindakan-tindakan pemerintahan yang sudah dilakukan sebelumnya yah sehingga tidak merugikan para investor yang udah menanamkan modalnya tetapi kedepannya itu diurus untuk selaras dengan kewenangan-kewenangan daripada pemberi izinnya yang lama.

Itulah solusinya karena pemerintahan tidak boleh berhenti, harusnya berjalan teruss kira-kira begitu” (C1.W/P-1.7/210/ 91) – Pakar Hukum Pertanahan di Batam, Bapak Ampuan Situmeang, SH, MH.



**Gambar 6.** Pemetaan Penyelesaian Ketidakharmonisan peruntukan industri berdasarkan bukan kewenangan kehutanan

Sumber: Analisis, 2019



- *Ketiga menggunakan aturan penjabar rinci dari peraturan yang bersifat umum, yaitu PERPRES No.87 tahun 2011 tentang RTR Batam Bintan Karimun (pasal 54 ayat 2 huruf a). Dalam PERPRES tersebut menjelaskan bahwa “Zona L2 (Sempadan pantai) ditetapkan di sepanjang pantai Pulau Batam”. Penjelasan dalam pasal tersebut masih bersifat umum, adapun arahan zonasi sempadan pantai dapat dijelaskan dalam PERPRES No.87 Tahun 2011 pasal 96 huruf (a). Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa “Kegiatan yang diperbolehkan di sempadan pantai ialah kegiatan rekreasi pantai, pengamanan pesisir, kegiatan nelayan, kegiatan pelabuhan, landing point kabel dan/atau pipa bawah laut, kegiatan pengendalian kualitas perairan, konservasi lingkungan pesisir, pengembangan struktur alami dan struktur buatan pencegah abrasi pada sempadan pantai, kegiatan pengamanan cuaca dan iklim, kepentingan pertahanan dan keamanan negara, kegiatan penentuan lokasi dan jalur evakuasi bencana serta pendirian bangunan untuk kepentingan pemantauan”. Dari pasal tersebut, salah satu kegiatan yang diperbolehkan di sempadan pantai yang berhubungan dengan industri galangan kapal ialah kegiatan pelabuhan dan kegiatan pengembangan struktur alami dan struktur buatan pencegah abrasi pada sempadan pantai.*

Berkaitan dengan “kegiatan pelabuhan” memiliki hubungan dengan industri galangan kapal dikarenakan dalam suatu kepelabuhanan terdapat terminal pelabuhan. Industri galangan kapal dalam ketentuan bidang kepelabuhanan termasuk kategori kegiatan pokok terminal khusus pelabuhan. Industri galangan kapal termasuk bagian kegiatan pokok terminal khusus dapat ditemukan dalam penjelasan **Pasal 102 ayat (1) UU No.17 Tahun 2008 tentang Pelayaran** yang berbunyi “Yang dimaksud dengan “kegiatan tertentu” adalah kegiatan untuk menunjang kegiatan usaha pokok yang tidak terlayani oleh pelabuhan karena sifat barang atau kegiatannya memerlukan pelayanan khusus atau karena lokasinya jauh dari pelabuhan. Kegiatan usaha pokok yang dimaksud antara lain adalah: (1) pertambangan; (2) energi; (3) kehutanan; (4)

*pertanian; (5) perikanan; (6) industri; dan (7) dok dan galangan kapal.”*

Berkaitan hal tersebut, industri galangan kapal di Sagulung Batam dalam pembagian wilayah kerja operasional pelabuhan Batam berdasarkan SK Kepala Kantor Pelabuhan Batam No.07/KPTS/PL/12/2008 masuk dalam wilayah kerja operasional pelabuhan sektor Sekupang, khususnya Terminal khusus Industri Maritim Sektor 5 Sekupang dan Terminal khusus Industri Maritim Sektor 6 Sekupang.

### **3.3. Praktek Perencanaan Pembangunan Tata Ruang Industri Galangan Kapal Sagulung**

Praktek perencanaan yang dibahas adalah membandingkan fakta-fakta perencanaan yang terjadi dengan teori perencanaan yang ada yaitu teori perencanaan secara umum yang diambil dari (Rustiadi et al., 2011) dan teori perencanaan berdasarkan sistem politik oleh Fainstein dan Fainstein dalam (Campbell & Fainstein, 1996). Penjelasan ini akan diulas dengan pendekatan periode tahun 1991-1998, 1999-2007 dan 2008-sekarang

#### **3.3.1. Periode 1991-1998 dan 1999-2007**

Pada kedua periode ini secara umum menggunakan *teori perencanaan rasional atau komprehensif*. Rustiadi, Saefulhakim, and Panuju (2011) menjelaskan pendekatan rasional menekankan pada proses berpikir secara menyeluruh dalam mencapai tujuan tertentu. Analisis perencanaan yang banyak berhubungan fisik sehingga hanya dapat dipahami oleh segelintir orang seperti pihak teknokrat dan perencana semata. Sedangkan masyarakat banyak yang tidak tahu. Jika dilihat teori perencanaan berdasarkan sistem politik maka pada kedua periode ini menggunakan *pendekatan perencanaan tradisional dengan teori politik teknokratik* yaitu dalam penyusunan Masterplan Batam dilakukan tanpa melakukan konsultasi ke masyarakat di Batam sehingga dalam perencanaannya analisis dilakukan berdasarkan kaidah-kaidah baku perencanaan. Fainstein dan Fainstein dalam Campbell and Fainstein (1996) berpendapat hal ini dikarenakan perencanalah yang mengerti akan

tujuan arah perencanaan sehingga para perencana dipercaya untuk menerapkan keilmuannya pada perencanaan publik serta dapat bertindak obyektif dalam penetapan arah perencanaan. Terkait dengan teori politik, perencanaan tradisional erat kaitannya dengan teori politik teknokratik. Teori politik teknokrasi inilah yang mendasari sebuah proses perencanaan tradisional yang terjadi. Fuady (2012) mengatakan keadaan sistem politik pada masa Orde Baru dimana saat itu sistem politik yang terjadi memberikan perlindungan terhadap birokrasi dari tekanan politik agar birokrasi memiliki ruang untuk mengambil inisiatif dan efektif dalam mengimplementasikan suatu perencanaan. Birokrat atau teknokrat dianggap memiliki tingkat pengetahuan dan kepakaran yang mumpuni dalam pengambilan kebijakan. Dengan keadaan yang demikian peran teknokrat diperlukan dalam perencanaan pembangunan. Berkaitan dengan studi kasus di Batam, pada masa Orde Baru, perencanaan pembangunan dilakukan oleh Otorita Batam. Otorita Batam saat itu diamanahi oleh presiden, membangun Batam untuk peningkatan pertumbuhan ekonomi nasional sehingga kewenangannya meliputi lintas kementerian. Adapun pegawai (teknokrat) di Otorita Batam terdiri dari Kementerian PU, Perhubungan, Perindustrian, perdagangan, keuangan, BKPM, TNI-POLRI serta dari BPPT. Secara hierarki kelembagaan Otorita Batam ini bertanggung jawab langsung kepada presiden. Saat itu ketua Otorita Batam dipimpin oleh Prof. DR. Ing. B.J Habibie. Temuan lain bahwa perencanaan tradisional erat kaitannya dengan politik teknokrasi yaitu dapat ditunjukkan dalam pembuatan masterplan Batam 1991 disusun oleh Otorita Batam bekerjasama dengan LEMTEK FT UI. Dengan keadaan yang sedemikian itu, didukung oleh sistem Top-Down menjadikan kaum teknokrat mendominasi dalam kebijakan perencanaan pembangunan di Batam maka pada periode 1991-1998 dan 1999-2007 menggunakan pendekatan tradisional dengan politik teknokrasi.

### 3.3.2. Periode 2008-sekarang

Pada periode ini pendekatan perencanaan di Batam menggunakan *pendekatan partisipatif*. Hal ini dapat dijelaskan berikut ini: perencanaan masterplan yang berorientasi pada pendekatan komprehensif pada periode sebelumnya

menemui perubahan yaitu ketika awal era reformasi tahun 1999 dimana dalam sistem politik Indonesia mengutamakan bentuk partisipasi sehingga berimplikasi pada penataan ruang, lalu pada tahun 2007 terjadi perubahan UU Penataan Ruang sehingga mulai periode 2008 (setelah UU Penataan ruang) pendekatan perencanaan berubah menjadi *partisipatif*. Hal ini dikarenakan dalam undang-undang penataan ruang tahun 2007 menyatakan bahwa penetapan RTRW daerah harus mendapat persetujuan dari menteri. Hal ini tertuang dalam pasal 18 ayat (2) UU No.26 Tahun 2007. Dengan demikian, pendekatan partisipatif yang diterapkan yaitu adanya koordinasi lintas instansi penataan tata ruang antara stakeholder di Batam dan Kementerian Kehutanan dalam bentuk paduserasi tata ruang Batam. Adapun fakta lainnya partisipasi Kementerian Kehutanan dalam tata ruang Batam yang sampai saat ini masih ada yang belum dipaduserasikan, dapat dibuktikan adanya zona HL/B4 dalam PERPRES Tata Ruang BBK. Tahun 2011. HL/B4 artinya adalah lokasi tersebut merupakan zona B4 (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam & LEMTEK FT UI) yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan masih ditetapkan sebagai hutan.

Adanya perubahan pendekatan perencanaan (Rasional/Komprehensif menjadi Partisipatif) yang terjadi di Batam disebabkan adanya konflik antara tata ruang Otorita Batam dengan tata ruang kehutanan serta kondisi dinamika politik di Indonesia dari sentralistik menjadi desentralisasi yang memerlukan partisipasi seluruh stakeholder dan masyarakat. Munculnya konflik tata ruang Otorita Batam dengan tata ruang Kementerian Kehutanan menunjukkan adanya kelemahan pada perencanaan rasionalitas/komprehensif berupa kompleksitas permasalahan terutama kurang tercapainya pengetahuan yang komprehensif. Perencanaan ini cenderung menggunakan pendekatan *top-down* dimana para perencana dan pengambil keputusan melakukan interpretasi satu arah, cenderung tidak melakukan dialog dengan berbagai stakeholder hal ini mengakibatkan konflik antar stakeholder yaitu antara Kementerian Kehutanan dengan Otorita Batam. Padahal perencanaan rasional menuntut suatu kesempurnaan. Rustiadi, Saefulhakim, and Panuju (2011) menjelaskan. perencanaan partisipatif muncul sebagai bentuk reformulasi terhadap

perencanaan rasionalitas. Perencanaan rasional menuntut hasil yang sempurna. Kondisi ini sangat sulit apabila informasi, kapasitas pengetahuan, pengalaman dan teknologi perencana sangat terbatas. Informasi yang terbatas berimplikasi terbatasnya pula rasionalitas perencana dan stakeholder. Keadaan yang serba terbatas sangat tidak memungkinkan untuk dilakukan perencanaan rasionalitas. Di sisi lain, informasi sebenarnya tersebar beragam pada masing-masing. Dengan demikian secara umum dari tahun 1991 hingga sekarang pendekatan perencanaan yang digunakan ialah pendekatan rasional-partisipatif.

Jika dikaji berdasarkan teori politik yang terjadi maka pada periode ini menggunakan *pendekatan perencanaan demokratis dengan teori politik demokratik*. Menurut Fainsten dan Fainsten dalam Campbell and Fainstein (1996) dalam perencanaan demokratis pihak yang berwenang menetapkan tujuan perencanaan dan cara mencapainya adalah masyarakat. Dalam kondisi terdapat banyak kelompok dan banyak kepentingan yang bertentangan, maka perencanaan demokratis perlu mendapatkan legitimasi dari semua kelompok dan kepentingan dalam arti didukung oleh mayoritas masyarakat. Pada awalnya era reformasi ditandainya dengan terbitnya UU Otonomi daerah tahun 1999 lalu bidang tata ruang yaitu diperbaharukannya undang-undang tata ruang di tahun 1992 menjadi undang-undang tata ruang tahun 2007 dimana dalam aturan undang-undang yang baru pasal 18 persetujuan RTRW harus mendapatkan persetujuan dari kementerian. Dalam perkembangan RTRW Batam, terdapat beberapa lokus tata ruang yang belum disetujui perubahan kawasannya terutama oleh Kementerian Kehutanan melalui DPR RI. Di tahun 2014, terjadilah hasil proses paduserasi antara tata ruang Otorita Batam dengan tata ruang Kementerian Kehutanan melalui SK Menhut No. 867 Tahun 2014 dimana yang dulunya merupakan kawasan hutan menjadi kawasan bukan hutan.

*“..... Tata ruang Batam mengacu pada masterplan Kota Batam yang sudah disusun oleh BP Batam tahun 91. Sudah ada. Di tahun 1991 ada beberapa masterplan dikembangkan saat itu Batam masih kotamadya. Waktu itu Kepri masih gabung di Provinsi Riau. Untuk Batamnya sendiri mengadopsi dan adaptasi kondisi-kondisi yang sudah ada mulai dari tahun 2001 itu pertama kali kita punya RTRW*

*dan itu masih mengadopsi punya BP. Di tahun 2004 kita punya RTRW yang kedua itu 2004-2014 itu tetap mengadopsi RTRW 2001. Pada tahun 2006 itu keluar undang-undang tentang Rencana Tata Ruang Nasional disitu diatur bahwa **penyusunan RTRW itu harus dibahas dengan persetujuan kementerian**. Pada saat kita mau mengevaluasi nah kita ada kendala disitu. Kendala kita pertama kita baru tahu kalau dulu Riau termasuk KEPRI ini kawasan hutan hampir 100 persen jadi dari mulai tahun 2008 sampai sekarang kita masih penyusunan, sampai sekarang sudah dibahas, sudah mulai disusun tahun 2008 proses paduserasi di kementerian kehutanan”.*  
**(B1.W/ID-1.1/5/39) – BAPELITBANGDA Bidang Tata Ruang, Pertanahan dan Pengembangan Wilayah**

Terkait dengan perencanaan demokrasi yang membutuhkan partisipasi masyarakat dan stakeholder terkait. Perencanaan demokrasi yang dimaksud ialah menekankan partisipasi dari masyarakat khususnya *dunia usaha (investor)* dan stakeholder *Kementerian Kehutanan, BPN, Otorita Batam dan Pemerintah Kota Batam, Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau*. Dikarenakan undang-undang tata ruang tahun 2007 mengamanatkan bahwa substansi rencana tata ruang harus mendapatkan persetujuan dari kementerian maka aturan tersebut harus diikuti. Dimana terdapat puluhan industri galangan kapal yang telah terbangun telah mengikuti tata ruang Otorita Batam namun tidak sesuai dengan tata ruang kehutanan dan investor galangan kapal yang akan bangun telah mengikuti tata ruang Otorita Batam dibuktikan dengan adanya kelengkapan perizinan sesuai aturan tata ruang Otorita Batam namun “terganjal” oleh tata ruang kehutanan yang melarangnya dibangun karena lahan tersebut berstatus Hutan Lindung sehingga industri tersebut belum dibangun. Untuk mengatasi masalah ini maka sejak tahun 2008 dilakukan upaya paduserasi tata ruang. Adapun karakteristik yang menyangkut alternatif pendekatan penataan ruang era demokrasi berdasarkan teori politik demokrasi di Batam berdasarkan Winarso (2002) sebagai berikut:

- Perencanaan pembangunan menitikberatkan pada pendekatan bottom-up  
Bottom-up yang dilakukan ialah menampung aspirasi dari stakeholder di daerah hingga pusat terkait konflik tata ruang hutan.
- Melibatkan semua stakeholder

Stakeholder yang terlibat antara lain: stakeholder tingkat daerah (BP Batam, Pemerintah Kota Batam, BPN) dan Tim Paduserasi (Kementerian PU, Dalam Negeri, Lingkungan Hidup dan Kehutanan, BAPPENAS, LIPI, IPB dan Dinas Kehutanan Prov. Kepulauan Riau)

- Perhatian pada tuntutan jangka pendek  
Tuntutan jangka pendek ialah harmonisnya tata ruang Otorita Batam dengan Kehutanan di tahun 2014.
- Realistis terhadap dunia usaha (perusahaan)  
Perusahaan membangun usahanya mengikuti masterplan Otorita Batam tahun 1991. Ketika tahun 2007 undang-undang penataan ruang memberi kewajiban bahwa RTRW kota/kab/prov harus mendapat persetujuan substansi dari kementerian sebelum disahkan. Pada RTRW Batam terkendala dengan substansi dari Kementerian Kehutanan sehingga perlu mendapatkan penyelesaian dengan cepat. Dari sini kegiatan paduserasi dilaksanakan untuk mensinkronkan tata ruang. Dari tahun 1991 hingga 2007 banyak perusahaan yang telah dibangun berdasarkan tata ruang Masterplan Batam 1991. Maka aspirasi dari dunia usaha menjadi pertimbangan agar investor tidak hengkang dari Batam. Pada tahun 2014, proses paduserasi menghasilkan perubahan kawasan fungsi hutan lindung menjadi kawasan bukan hutan. Dari hal tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian ini realistis terhadap dunia usaha

#### 4. KESIMPULAN

Dari analisis dapat disimpulkan bahwa legalitas industri dapat berubah sesuai kondisi politik yang terjadi dan kebijakan yang terjadi. *Pertama*, Era Orde Baru tepatnya pada periode 1991-1998 dan 1999-2007 menunjukkan tidak legal industri galangan ditunjukkan dengan tidak sesuai peruntukan industri berdasarkan aturan tata ruang hutan). Dalam Amiany (2017) serta Amanullah and Haryanto (2017) menjelaskan bahwa kesesuaian peruntukan merupakan bagian dari aspek legalitas suatu lahan. *Kedua*, setelah muncul UU Penataan ruang tahun 2007 (peraturan tata ruang saat era demokrasi) membutuhkan partisipasi dari kementerian dalam penetapan PERDA RTRW Provinsi dan Kota. Hal ini dikarenakan dalam kebijakan penetapan RTRW (Saat akan

mengesahkan RTR Batam Bintang Karimun Tahun 2011) harus mendapatkan persetujuan substansi oleh menteri terkait urusan pemerintahan bidang penataan ruang dalam hal ini menteri kehutanan juga berperan terkait substansi kehutanan (Suprpto, Maryudi, & Wardhana, 2018). Dalam hal ini terjadilah praktek teori politik demokrasi yang ditunjukkan dengan partisipasi Kementerian Kehutanan dalam proses tata ruang Batam. Hal ini sesuai dengan teori politik demokrasi oleh Fainstein dan Fainstein dalam (Campbell & Fainstein, 1996). Dikarenakan telah ada konflik tata ruang antara Otorita Batam dengan Kementerian Kehutanan maka partisipasi yang dilakukan ialah melibatkan dunia usaha (investor galangan kapal) dan seluruh stakeholder pemerintah terkait dari tingkat daerah hingga pusat untuk bekerja sama dengan tim paduserasi yang didominasi oleh instansi pusat untuk dilakukan proses paduserasi tata ruang dari tahun 2008-2013. Myers and Ardiansyah (2014) mengatakan bahwa proses penyusunan tata ruang juga melibatkan pihak swasta. Dimana pihak investor disini membantu pihak BP Batam karena telah memiliki sertifikat/ijin lainnya. Di tahun 2014 hasil paduserasi membuahkan hasil ditandai dengan pelepasan kawasan Hutan Lindung menjadi kawasan bukan hutan.

Dari penelitian ini dapat juga disimpulkan bahwa dalam perjalanannya terjadi kompleksitas peraturan yang tumpang tindih antara kewenangan Otorita Batam dengan kewenangan Kementerian Kehutanan yang pada akhirnya dengan pendekatan politis pada era Demokrasi dapat diselesaikan melalui kegiatan partisipasi "paduserasi" tata ruang yang melibatkan seluruh stakeholder. Dari kasus ini menunjukkan bahwa pelaksanaan rencana tata ruang pada kenyataan tidak sederhana. Hal ini membuktikan bahwa masalah tata ruang di Indonesia sangat kompleks dan tidak sederhana (Brockhaus, Obidzinski, Dermawan, Laumonier, & Luttrell, 2012). Perencanaan tata ruang di Batam sangat dipengaruhi oleh rezim politik yang ada. Hal ini dapat ditunjukkan yaitu ketika terjadi konflik/tumpang tindih peraturan selama periode 1991-2007 tidak ada pihak yang menengahi/mengkoordinasi terkait tumpang tindih peraturan tata ruang di Batam karena pada periode ini rezim yang terjadi ialah saling mementingkan ego sektoral pada masing-masing

instansi. Tindakan koordinasi mulai ada sejak rezim tata ruang era Demokrasi disahkan oleh DPR pada tahun 2007. Sebagai pelaksanaannya maka dibentuk BKPRN di tahun 2009 dan penyelesaian melalui kegiatan paduserasi oleh Tim Paduserasi dan stakeholder di tingkat daerah hingga pusat. Rekomendasi penelitian ini antara lain: *Pertama*, Adanya dua kebijakan pengaturan tata ruang yang *overlap* dalam penentuan kawasan hutan menunjukkan perlunya koordinasi intens dan detail antar-stakeholder tata ruang di Batam sehingga tidak ada lagi peruntukan kawasan yang *overlap* serta menghindari ego sektoral tata ruang. *Kedua*, Jika dalam perjalanannya dikemudian waktu ditemukan ketidaksinkronan peruntukan tata ruang sebaiknya segera dilakukan proses paduserasi tata ruang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Hal ini dilakukan untuk menghindari ketidakpastian hukum serta menjaga kondusifitas iklim investasi di Batam. *Ketiga*, produk tata ruang hasil paduserasi sebaiknya lebih memperhatikan konsep filosofis awal pengembangan Batam dan mengikuti tata ruang yang telah dikonsepsikan oleh Otorita Batam/BP Batam sejak tahun 1973. Dengan demikian arah pengembangan dan pembangunan di Pulau Batam terarah

## DAFTAR PUSTAKA

- Amanullah, M. S., & Haryanto, R. (2017). Pemilihan Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen di Perkotaan Cibinong Raya Kabupaten Bogor. *Jurnal Pengembangan Kota*, 5(1), 93-103. Doi: 10.14710/jpk.5.1.93-103
- Amiany. (2017 ). Penanganan Fisik Permukiman Kawasan Kumuh. *Jurnal Teknik*, 1(1), 70-77.
- BPS Kota Batam. (2019). *Batam Dalam Angka 2019*. Batam: Badan Pusat Statistik Kota Batam.
- Brockhaus, M., Obidzinski, K., Dermawan, A., Laumonier, Y., & Luttrell, C. (2012). An Overview of Forest and Land Allocation Policies in Indonesia: Is The Current Framework Sufficient to Meet The Needs of REDD+? *Forest policy and economics*, 18, 30-37. Doi: 10.1016/j.forpol.2011.09.004
- Bungin, B. (2005). *Analisis Data Penelitian Kualitatif: Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*. Jakarta: Raja Grasindo Persada.
- Campbell, S., & Fainstein, S. (1996). *Reading in Planning Theory*. Cambridge: Blackwell Publishers Ltd.
- Fuady, H. (2012). Perencanaan Pembangunan di Indonesia Pascaorde Baru: Refleksi tentang Penguatan Partisipasi Masyarakat. *Masyarakat Indonesia*, 38(2), 375-397.
- Gunawan, I. (2013). Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik. *Jakarta: Bumi Aksara*, 143.
- Hasyimzoem, Y. (2017). *Hukum Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Iskandar, A. (2016). Implementasi Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Studi di Kota Bandar Lampung). *Keadilan Progresif*, 7(2).
- Myers, R., & Ardiansyah, F. (2014). *Siapa yang Memegang Kekuasaan dalam Tata Guna Lahan?: Dampaknya bagi REDD+ di Indonesia* (Vol. 113): CIFOR.
- Nasriaty, N. (2016). Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Mamuju Utara. *Katalogis*, 4(5), 98–108.
- Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam & LEMTEK FT UI. (1991). *Final Report Evaluasi Master Plan Pulau Batam 1991*. Jakarta: Lemtek Ft. Ui.
- Ramadhiani, A. (2015). "Smart City" Harus Bisa Tingkatkan Kualitas Hidup Warganya, *Kompas.com*. Retrieved from <https://properti.kompas.com/read/2015/03/24/164526921/Smart.City.Harus.Bisa.Tingkatkan.Kualitas.Hidup.Warganya>
- Republik Indonesia. (1973). *Keputusan Presiden (KEPPRES) tentang Daerah Industri Pulau Batam*.
- Republik Indonesia. (1987). Surat Keputusan (SK) Menteri Kehutanan No. 47/Kpts-II/1987).
- Republik Indonesia. (1990). *Keputusan Presiden (KEPPRES) tentang Pengelolaan Kawasan Lindung*.
- Republik Indonesia. (2011). *Peraturan Presiden No.87 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Batam Bintan dan Karimun (BBK)*. Jakarta.

- Rustiadi, E., Saefulhakim, S., & Panuju, D. R. (2011). *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obo Indonesia.
- Suprpto, S., Maryudi, A., & Wardhana, W. (2018). Kontestasi Aktor dalam Proses Revisi Rencana Tata Ruang Provinsi (RTRWP) di Indonesia (Studi Kasus: Revisi RTRW Provinsi Riau). *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 6(3), 193-214. Doi: 10.14710/jwl.6.3
- Susetio, W. (2013). Disharmoni Peraturan Perundang-undangan di Bidang Agraria. *Lex Journalica*, 10(3), 18020.
- Winarso, H. (2002). *Pemikiran dan Praktek Perencanaan dalam Era Transformasi di Indonesia*: Departemen Teknik Planologi, Institut Teknologi Bandung.
- Winata, W. P. (2015). Kepastian Hukum Atas Pengalokasian Peruntukan Lahan pada Kawasan Hutan di Atas Hak Pengelolaan Otorita Batam. *Premise Law Journal*, 11, 14114.