

BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

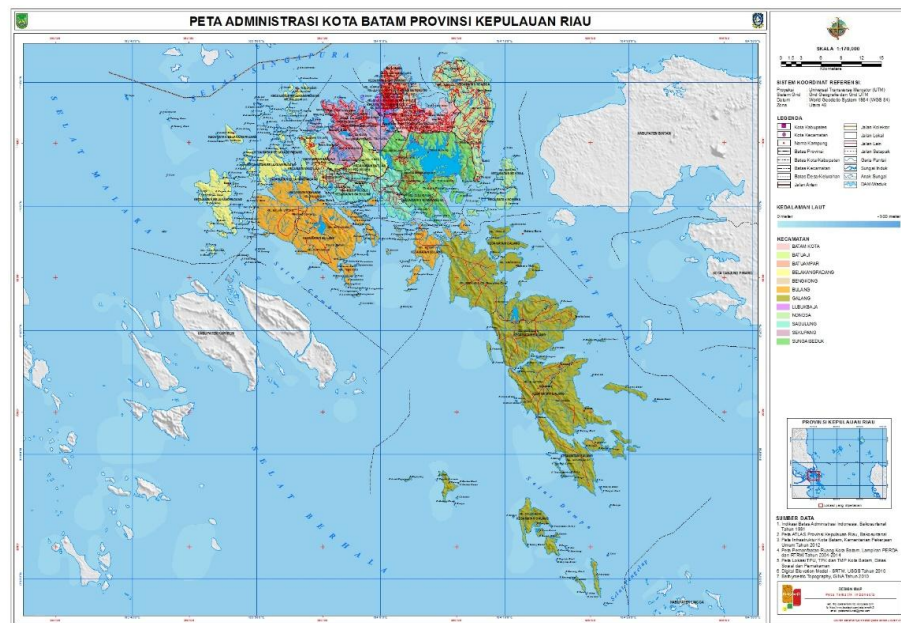
2.1 Gambaran Umum Kota Batam

Kota Batam dikenal sebagai pusat industri dengan total luas wilayah mencapai 1.570,35 kilometer persegi, yang terdiri dari sekitar 715 kilometer persegi daratan. Pada dekade 1970-an, wilayah ini didominasi oleh hutan, namun sejak tahun 1974, kondisi tersebut mulai berubah seiring dengan pembangunan sektor industri dan perluasan infrastruktur kota, termasuk konversi wilayah pesisir menjadi area reklamasi. Perubahan tata ruang ini dipicu oleh penetapan seluruh Pulau Batam sebagai kawasan industri melalui Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973.

Di wilayah administrasi Kota Batam, terdapat tiga pulau utama yang terhubung melalui Jembatan Bareleng, yaitu Pulau Batam, Rempang, dan Galang. Selain ketiganya, wilayah ini juga mencakup beberapa pulau lain seperti Pulau Belakang Padang dan Bulan. Adapun batas geografis Kota Batam meliputi: sebelah utara berbatasan langsung dengan Singapura, selatan dengan Kecamatan Senayang, timur dengan Kecamatan Bintan Utara, dan barat dengan Kabupaten Karimun.

Batam merupakan salah satu kota di Indonesia yang mengalami kemajuan pesat. Berdasarkan data sensus tahun 2020, jumlah penduduknya mencapai 1,196 juta jiwa. Angka pertumbuhan penduduk menunjukkan penurunan menjadi 2,32% jika dibandingkan dengan angka sensus tahun 2010

yang mencatat pertumbuhan sebesar 7,64%. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Batam tahun 2021, proporsi penduduk usia produktif (15-64 tahun) mencapai 70,31%, yang menandakan bahwa Batam tengah menikmati masa bonus demografi. Kota ini juga memiliki sekitar 1.309 unit industri aktif yang terus menunjukkan pertumbuhan signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Secara administratif, Kota Batam terdiri atas 12 kecamatan, yaitu Batam Kota, Batu Aji, Batu Ampar, Belakang Padang, Bengkong, Bulang, Galang, Lubuk Baja, Nongsa, Sungai Beduk, Sagulung, dan Sekupang.



Gambar 2. 1 Peta Kota Batam

Sumber: Peta Tematik Indonesia, 2024

Sebagai wilayah yang memperoleh berbagai kebijakan istimewa, Kota Batam kerap menghadapi permasalahan tumpang tindih kewenangan antara Pemerintah Kota Batam (Pemko Batam) dan Badan Pengusahaan Batam (sebelumnya dikenal dengan nama Otorita Batam). Konflik kewenangan ini mulai mencuat seiring diberlakukannya kebijakan otonomi daerah yang menetapkan Batam sebagai kota otonom dengan pemerintahan daerah sendiri. Di sisi lain, Badan Pengusahaan Batam tetap mempertahankan otoritas khusus yang telah diberikan sejak awal pengembangan Pulau Batam, khususnya dalam hal pengelolaan lahan dan urusan investasi.

Pemko Batam memiliki tanggung jawab dalam aspek administratif umum, penerbitan perizinan, pelayanan publik, pengelolaan aset daerah, serta berbagai tugas lain yang menjadi kewenangan pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam undang-undang otonomi daerah. Sementara itu, BP Batam berperan dalam pengelolaan kawasan industri, pembangunan infrastruktur strategis, serta pengaturan lahan yang diperuntukkan bagi sektor investasi dan pertumbuhan ekonomi. Kewenangan BP Batam diberikan secara langsung oleh pemerintah pusat dan bersifat khusus.

Adapun visi pembangunan Kota Batam untuk periode 2021–2026 adalah menjadikan Batam sebagai “Bandar Dunia Madani” yang modern dan makmur. Untuk mencapai visi tersebut, Pemko Batam menetapkan beberapa misi utama. Pertama, menciptakan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan adil melalui peningkatan kualitas serta diversifikasi ekonomi yang mengacu pada

potensi dan keunggulan lokal. Kedua, mengarahkan pembangunan kota ke arah yang berkelanjutan dengan dukungan infrastruktur, utilitas, dan sistem transportasi yang maju, ramah lingkungan, aman, nyaman, dan sesuai dengan rencana tata ruang. Ketiga, meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang kompetitif, produktif, serta memiliki karakter dan akhlak yang baik. Keempat, mempercepat pembangunan wilayah hinterland guna menciptakan pemerataan dan memperkuat kontribusi ekonomi dari seluruh wilayah Batam. Terakhir, membangun tata kelola pemerintahan yang baik, responsif, efisien, dan berbasis teknologi informasi guna meningkatkan kualitas pelayanan publik.

Visi BP Batam “Memberikan kontribusi bagi peningkatan investasi untuk mewujudkan Visi Presiden dan Wakil Presiden, Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri, dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong – Royong”. Untuk mewujudkan visi tersebut, BP Batam memiliki Misi, yaitu:

Meningkatkan daya saing investasi di KPBPB Batam dalam rangka mendukung struktur ekonomi produktif, mandiri, dan berkelanjutan;

Menguatkan kapasitas BP Batam sebagai pengelola KPBPB yang bersih, efektif, dan terpercaya.

2.2 Rempang Eco-City

Rempang Eco-City merupakan proyek pembangunan terpadu yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi di wilayah Rempang melalui pengembangan sektor industri, perdagangan, dan pariwisata. Inisiatif

ini diluncurkan oleh pemerintah Indonesia sebagai bagian dari Proyek Strategis Nasional tahun 2023 dan dilaksanakan oleh PT Makmur Elok Graha. Pembangunan kawasan ini direncanakan akan menarik investasi besar, dengan total nilai yang diperkirakan mencapai Rp 381 triliun hingga tahun 2080. Investasi tersebut diharapkan mampu meningkatkan daya saing Rempang agar mampu bersaing dengan negara-negara tetangga seperti Singapura dan Malaysia. Pulau Rempang sendiri terletak di wilayah administrasi Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan luas mencapai 16.583 hektare. Wilayah ini terbagi menjadi dua kelurahan, yaitu Rempang Cate dan Sembulang, yang dihuni oleh sekitar 7.935 penduduk berdasarkan data tahun 2022.



Gambar 2. 2 Ilustrasi Rempang Eco-City

Sumber: [asiatoday.id](https://www.asiatoday.id) (2023)

Rempang Eco-City adalah proyek pengembangan kawasan urban berkelanjutan yang terletak di Pulau Rempang, Batam, dengan tujuan menciptakan kota hijau yang mengintegrasikan teknologi ramah lingkungan

dan pemanfaatan sumber daya secara efisien. Proyek ini merupakan bagian dari inisiatif strategis pemerintah Indonesia untuk membangun kota masa depan yang tidak hanya menitikberatkan pada pertumbuhan ekonomi, tetapi juga memperhatikan aspek sosial dan kelestarian lingkungan. Rempang Eco-City dirancang untuk menjadi pusat investasi dan inovasi yang mampu mendorong pertumbuhan ekonomi di Kota Batam dan sekitarnya, serta meningkatkan posisi Indonesia di kancah global dalam hal investasi dan pembangunan berkelanjutan.



Gambar 2.3 Peta Zonasi Pengembangan Rempang Eco-City

Sumber: Kompas Indonesia, 2023

Rempang Eco-City akan dikembangkan dalam tujuh zona fungsional yang mencakup kawasan industri, agrowisata, permukiman dan komersial, pariwisata, hutan dan pembangkit tenaga surya, kawasan konservasi alam dan satwa liar, serta zona warisan budaya Galang. Proyek ini diharapkan menjadi penggerak utama perekonomian Batam dan Provinsi Kepulauan Riau, sejalan dengan tren positif pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut. Tahap awal pembangunan akan meliputi area seluas 2.300 hektare yang difokuskan pada kawasan industri terintegrasi, yang berdampak langsung pada lima desa, yakni Pasir Panjang, Belongkeng, Pasir Merah, Sembulang Tanjung, dan Sembulang Hulu.

Pembangunan proyek ini melibatkan kolaborasi antara berbagai pihak, baik dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, hingga sektor swasta. BP Batam ditunjuk sebagai otoritas utama dalam pengelolaan kawasan, sementara PT Makmur Elok Graha (PT MEG) bertindak sebagai investor utama. Dukungan juga datang dari kementerian terkait seperti Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, Kementerian Investasi dan Hilirisasi/BKPM, serta Kementerian ATR/BPN, terutama dalam aspek regulasi tata ruang dan pertanahan.

Hadirnya visi besar sebagai pusat investasi berwawasan lingkungan dan ekonomi hijau, proyek ini juga menghadapi tantangan sosial yang tidak ringan, khususnya terkait proses relokasi warga terdampak pembangunan. Sebagian masyarakat merasa hak dan keterlibatan mereka dalam proses pembangunan terabaikan, terutama karena minimnya komunikasi yang transparan dan

keterbukaan informasi. Banyak warga yang sebelumnya menggantungkan hidup dari alam sekitar khawatir akan kehilangan akses terhadap tanah dan sumber daya yang selama ini menjadi bagian penting dari kehidupan mereka.

Batam, sebagai salah satu wilayah metropolitan di Provinsi Kepulauan Riau, memiliki peran strategis dalam perekonomian Indonesia, terutama dalam sektor industri, perdagangan, dan pariwisata. Sebagai kawasan yang berkembang pesat, Batam menjadi tempat investasi besar, baik dari domestik maupun luar negeri, khususnya dari Singapura. Namun, meskipun Batam menawarkan banyak peluang ekonomi, regulasi yang mengatur perizinan sering kali tidak konsisten dan kurang terkoordinasi antara pemerintah pusat dan daerah. Proses perizinan yang rumit dan tidak terintegrasi ini menjadi tantangan besar bagi pengusaha dan pengembang, mengingat berbagai instansi terlibat dalam pengambilan keputusan yang mempengaruhi proyek-proyek pembangunan. Hal ini tidak hanya menghambat proses investasi, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang berpotensi menurunkan daya tarik Batam sebagai pusat ekonomi.

Selain itu, ketidakjelasan regulasi yang ada di Batam berhubungan erat dengan masalah kepemilikan tanah, yang sering kali menjadi kendala besar dalam proyek-proyek pembangunan. Meskipun Batam telah berkembang pesat sebagai kawasan industri dan perdagangan, banyak tanah yang dimiliki oleh masyarakat setempat tidak tercatat dengan jelas dalam sistem administrasi tanah yang resmi. Ketidakpastian hukum ini dapat memperburuk situasi dalam proses

perizinan, yang seharusnya memberikan kejelasan hak atas tanah bagi masyarakat dan pengusaha. Regulasi yang tidak mendukung proses verifikasi tanah secara efisien menghambat pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan, serta meningkatkan ketegangan sosial, terutama bagi masyarakat yang merasa hak mereka tidak dihormati dalam kebijakan perizinan yang ada.

Dengan adanya berbagai permasalahan terkait regulasi dan perizinan, penting bagi pemerintah Batam untuk memperbaiki sistem administrasi tanah dan memastikan bahwa proses perizinan berjalan dengan lebih transparan, efisien, dan adil. Penyelarasan antara kebijakan pusat dan daerah serta pemahaman yang lebih mendalam mengenai hak atas tanah lokal akan mengurangi ketidakpastian hukum dan meningkatkan iklim investasi di Batam. Hal ini akan memungkinkan pembangunan di Batam berjalan lebih lancar dan memberi dampak positif bagi ekonomi serta kesejahteraan masyarakat setempat, tanpa menimbulkan konflik terkait perizinan dan kepemilikan tanah.

Proyek Rempang Eco City memiliki potensi besar dalam meningkatkan perekonomian Batam, terdapat sejumlah tantangan yang harus dihadapi, salah satunya adalah masalah sosial dan budaya yang dapat memengaruhi keberhasilan proyek ini. Masyarakat lokal yang tinggal di Pulau Rempang, yang mayoritas terdiri dari suku Melayu, Orang Laut, dan Orang Darat, memiliki hubungan yang sangat erat dengan tanah dan sumber daya alam yang ada di sana. Mereka telah bermukim di kawasan tersebut selama beberapa generasi, dan tanah yang mereka huni memiliki nilai budaya dan sejarah yang mendalam

(Tempo.co, 2025). Ketika proyek pengembangan ini diputuskan tanpa mempertimbangkan hak atas tanah adat dan nilai-nilai budaya masyarakat setempat, dapat muncul ketegangan yang mengancam kelancaran proyek tersebut.

Permasalahan utama yang sering muncul adalah ketidakjelasan regulasi terkait hak atas tanah adat dan proses perizinan yang tidak sensitif terhadap kepentingan masyarakat lokal. Proses perizinan yang panjang dan sering kali tidak transparan bisa memperburuk ketidakpercayaan masyarakat terhadap pemerintah dan pengembang. Masyarakat yang merasa terpinggirkan dan tidak dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan akan cenderung menentang proyek tersebut, karena mereka merasa hak-hak mereka atas tanah dan sumber daya alam yang telah menjadi bagian dari identitas budaya mereka terabaikan. Ini bukan hanya soal penggantian lahan, tetapi juga tentang pengakuan atas hak-hak sosial dan budaya mereka yang telah berlangsung lama.

Untuk mengatasi masalah tersebut, penting untuk menambahkan diskusi lebih lanjut tentang hubungan antara masyarakat lokal dan proyek Rempang Eco City dalam kajian ini. Proyek besar seperti ini perlu mempertimbangkan hak tanah adat yang ada dan melibatkan masyarakat setempat dalam setiap tahap perencanaan dan pelaksanaan proyek. Partisipasi aktif masyarakat dalam pengambilan keputusan akan membantu mengurangi ketegangan dan menciptakan rasa memiliki terhadap proyek tersebut. Dalam hal ini, kebijakan yang inklusif dan berbasis pada keadilan sosial sangat penting agar

pembangunan dapat berjalan lancar dan memberikan manfaat yang adil bagi semua pihak, tanpa mengorbankan hak-hak masyarakat lokal.

Kebijakan yang memperhatikan kepentingan sosial dan budaya masyarakat akan membantu menciptakan keberlanjutan jangka panjang dalam pengembangan kawasan tersebut. Pemerintah dan pengembang perlu mengidentifikasi dan menghargai nilai-nilai budaya lokal, serta memberikan ruang bagi masyarakat untuk menjaga tradisi dan adat istiadat mereka. Dengan pendekatan yang berbasis pada keadilan sosial dan partisipasi masyarakat, Rempang Eco City tidak hanya akan menjadi proyek yang menguntungkan secara ekonomi, tetapi juga akan menciptakan pembangunan yang berkelanjutan dan harmonis antara pembangunan modern dan pelestarian budaya lokal. Sebagian besar warga telah mengikuti program relokasi ke daerah Tanjung Banun yang telah dilengkapi fasilitas pendidikan dan kesehatan, namun masih ada sekelompok warga yang memilih bertahan di lokasi lama. Ini menunjukkan beragam respons dari masyarakat terhadap proyek Rempang Eco-City. Fase awal pembangunan difokuskan pada penyediaan infrastruktur dasar seperti layanan publik, akses transportasi, dan fasilitas umum, guna mempersiapkan kawasan untuk pengembangan tahap selanjutnya, termasuk permukiman, area komersial, dan ruang terbuka hijau.

Kelurahan Sembulang menjadi titik awal pengembangan karena posisi strategisnya dan keterhubungannya dengan rencana infrastruktur utama proyek. Suksesnya pembangunan tahap pertama ini akan menjadi fondasi bagi

keberlanjutan tahap-tahap berikutnya, dengan tujuan utama meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengelola sumber daya alam secara berkelanjutan, dan mendorong pertumbuhan ekonomi dari sektor teknologi, pendidikan, dan pariwisata.

Kondisi regulasi yang berlaku di Rempang cenderung kurang jelas dan terintegrasi dengan baik dalam konteks hak tanah adat. Meskipun ada upaya untuk mengembangkan kawasan ini sebagai bagian dari Rempang Eco City, tidak adanya regulasi yang spesifik mengenai pengakuan hak tanah adat menyebabkan ketidakpastian bagi masyarakat lokal. Ketidakjelasan ini semakin memperburuk ketidakpercayaan terhadap pemerintah, yang merasa masyarakat adat sering kali diabaikan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan tanah mereka. Masyarakat setempat, yang sudah lama hidup bergantung pada sumber daya alam di pulau tersebut, khawatir bahwa proyek ini akan memaksa mereka untuk berpindah tanpa adanya kompensasi yang adil atau perhatian terhadap hak-hak budaya mereka. Hal ini menciptakan resistensi terhadap proyek dan memperburuk ketegangan antara masyarakat lokal dan pihak pengembang.

Proyek Rempang Eco City dalam hal ini harus mempertimbangkan hak tanah adat dalam konteks perizinan dengan cara yang lebih inklusif dan sensitif terhadap kepentingan masyarakat lokal. Dalam hal ini, perizinan yang diberikan untuk perubahan penggunaan lahan harus memperhatikan keberadaan hak tanah adat yang telah lama diterima oleh masyarakat setempat. Hak atas tanah adat

bukan hanya berkaitan dengan kepemilikan fisik, tetapi juga dengan identitas budaya dan sosial masyarakat yang telah menetap di kawasan tersebut selama bertahun-tahun. Oleh karena itu, proses perizinan harus melibatkan konsultasi langsung dengan masyarakat adat, serta melakukan kajian mendalam tentang dampak sosial dan budaya dari perubahan penggunaan lahan. Pemerintah dan pengembang perlu memastikan bahwa keputusan yang diambil terkait relokasi atau alih fungsi lahan tidak mengabaikan hak-hak masyarakat adat, dan ada kompensasi yang adil serta penghormatan terhadap nilai-nilai budaya yang dijaga oleh masyarakat setempat.

Selain itu, dalam rangka memastikan perlindungan hak tanah adat, regulasi yang mengatur perizinan untuk proyek pengembangan seperti Rempang Eco City harus jelas dan terstruktur. Proses perizinan yang terkait dengan penggunaan tanah adat perlu transparan dan akuntabel, serta mengutamakan prinsip keadilan sosial. Pemerintah harus memastikan bahwa regulasi yang ada memberikan ruang bagi masyarakat lokal untuk terlibat aktif dalam setiap tahapan perizinan dan pengambilan keputusan, sehingga hak-hak mereka diakomodasi dengan baik. Ketidakjelasan atau inkonsistensi dalam regulasi perizinan yang berkaitan dengan tanah adat hanya akan menciptakan ketidakpastian hukum yang berlarut-larut dan memperburuk ketegangan sosial. Dengan memastikan bahwa proses perizinan mempertimbangkan kepentingan masyarakat adat, proyek Rempang Eco City dapat berjalan lebih lancar, mengurangi resistensi, dan menghasilkan pembangunan yang berkelanjutan tanpa mengorbankan hak-hak masyarakat lokal.

Tantangan komunikasi dan ketidakpuasan dari sebagian masyarakat atas proses relokasi memperlihatkan perlunya pendekatan yang lebih partisipatif. Keterlibatan aktif warga lokal dalam proses perencanaan dan pengawasan proyek menjadi hal penting agar pembangunan dapat berjalan secara adil, transparan, dan memberikan manfaat nyata bagi seluruh pihak, termasuk masyarakat yang terdampak secara langsung.