



REKOMENDASI

Nomor : 0004/Rek/0224.2012/PBP-07/Tim.2/II/2014

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

Ombudsman Republik Indonesia berdasarkan kewenangan yang diatur UU Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman RI, telah menindaklanjuti laporan Sdri. Po Hoa (mewakili PT Pandunusa Alamasri/CV. Victory dan Group PT Pandunusa) sebagai salah seorang Investor di Wilayah Tanjung Uma terkait permasalahan pengembangan dan pembangunan infrastruktur di Kawasan Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Uma, Batam yang belum selesai dan belum dapat dimanfaatkan oleh Investor. Setelah menelaah dokumen terkait serta menerima penjelasan para pihak dalam beberapa kali pertemuan mediasi dan juga menelaah hasil investigasi/pemeriksaan Ombudsman RI, maka berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 37 UU No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, mengeluarkan Rekomendasi kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagai bentuk penyelesaian permasalahan dimaksud.

I. Uraian Masalah

1. Berdasarkan surat Ketua BP Batam Nomor surat 2524/T-09/VIII/90 tanggal 14 Agustus 1990, Pelapor mendapat pencadangan alokasi lahan 1,3 Ha di Area I Tanjung Uma (No. Kavling K-30-B), dan pada tanggal 22 Oktober 1990 mulai melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) secara mengangsur. Pada Tahun 1995, BP Batam (dahulu Otorita Batam) mengembangkan wilayah Tanjung Uma sebagai kawasan kegiatan terpadu dengan total lahan kurang lebih 361 Ha. Untuk melaksanakan kegiatan tersebut dibentuk Tim Pengembang Sub Wilayah Tanjung Uma berdasarkan SK Ketua Otorita Batam No.033/UM/KPTS /VII/1995 tanggal 3 Juli 1995, dengan tugas :
 - a. Melakukan perencanaan dan pembangunan kawasan siap bangun,
 - b. Meneliti kembali keberadaan perusahaan-perusahaan yang telah membayar uang panjar/UWTO/Uang Panjar prasarana dan selanjutnya perusahaan-perusahaan tersebut diberi prioritas utama untuk mendapatkan lokasi tersebut,
 - c. Melakukan inventarisasi ulang seluruh kawasan Tanjung Uma untuk mengetahui luas feasible yang dapat dikembangkan mengingat perkembangan penduduk yang sangat pesat,
 - d. Menyusun program kerja dan jangka waktu penyelesaiannya.
2. Sebagai pelaksana pengembangan dan pembangunan seluruh jaringan infrastruktur di Kawasan Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Uma, BP Batam menunjuk PT. Repindo Trisakti Mas dengan surat perjanjian No. 014/UM-PERJ/IV/96, tanggal 18 April 1996 berlaku selama 3 (tiga) tahun.
3. Pada tanggal 16 Oktober 1996 dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian No.72 tentang pembiayaan dan pembayaran atas pembangunan infrastruktur dan penyiapan lahan siap bangun parsial antara pihak Tim pengembangan Sub Wilayah Tanjung Uma dengan Pelapor.
4. Kemudian pada tahun 2003, terjadi pengalihan hak pengelolaan proyek pengembangan pembangunan infrastruktur Wilayah Tanjung Uma dari PT. Repindo Trisakti kepada PT Ekamas Mandiri Perkasa dihadapan Notaris Soehendro Gautama,SH, dengan Akta Addendum II (Kedua) perjanjian tentang pengembangan pembangunan infrastruktur dan pengelolaan sub wilayah pengembangan Tanjung Uma No.82 tanggal 10 September 2003 berlaku 3 (tiga) tahun. Pertemuan tersebut dihadiri para pihak dari BP Batam, PT. Repindo Trisakti Mas dan PT. Ekamas Mandiri Perkasa. Dalam Addendum II (Kedua), perjanjian tersebut diatur bahwa



Investor melakukan perjanjian (kontrak) dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa (pengembang) khususnya terkait biaya pembangunan Infrastruktur.

5. Pelapor menerima Surat ijin Prinsip dari Otorita Batam No. 96/IP/KA/L/III/2004 tanggal 5 Maret 2004 tentang pencadangan lokasi Sub Wilayah Tanjung Uma dan telah menerima gambar penetapan lokasi (PL) No. 24030110 tanggal 8 Maret 2004 dari Otorita Batam. Pada tanggal 10 September 2006, masa berlaku Addendum II (kedua) No.82 tanggal 10 September 2003 berakhir, namun pembangunan infrastruktur untuk pengembangan wilayah Tanjung Uma belum diselesaikan seluruhnya oleh PT Ekamas Mandiri Perkasa. PT Pandunusa Alamasri telah lunas membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) sebanyak 16 kali cicilan, namun di Kavling No. K-30-B yang dialokasikan kepada Pelapor belum bisa dilakukan pembangunan, karena infrastrukturnya belum siap, khususnya dilokasi kavling Pelapor.
6. Pelapor beberapa kali mendesak BP Batam untuk memberikan penegasan terkait pembangunan infrastruktur di Wilayah Tanjung Uma sesuai kavling yang diperuntukkan sebelum masa berlaku UWTO habis, namun, menurut Pelapor, pihak BP Batam tidak berani mengambil langkah konkrit dan tegas untuk penyelesaian masalah infrastruktur dimaksud dan seolah-olah dibiarkan tanpa ada kepastian hukum yang jelas, sehingga sangat merugikan Pelapor.

II. Tindak Lanjut Ombudsman RI

Menyikapi permasalahan ini, Ombudsman RI melakukan telaah dokumen terkait dan pertemuan dengan pihak-pihak terkait, khususnya dengan Jajaran BP Batam dan PT Ekamas Mandiri Perkasa selaku pihak yang berkewajiban melakukan pembangunan Infrastruktur di Wilayah pengembangan dan pembangunan infrastruktur di Kawasan Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Uma, Batam.

Beberapa langkah tindak lanjut yang dilakukan Ombudsman RI, adalah :

1. Melakukan pertemuan secara terpisah para pihak dengan BP Batam (pada tanggal 11 Mei 2012) dan dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa (pada tanggal 14 Agustus 2012), yang intinya untuk menemukan kesepakatan terhadap langkah-langkah penyelesaian permasalahan tersebut dengan mengacu kepada ketentuan dan peraturan perundang-undangan terkait, termasuk mempertegas status hukum (legal standing) pembangunan infrastruktur di wilayah Tanjung Uma, Batam. Dalam pertemuan terpisah tersebut disepakati oleh masing-masing pihak untuk dilakukan mediasi oleh Ombudsman RI.
2. Berdasarkan kesepakatan tersebut di atas, pada tanggal 2 Oktober 2012 dan tanggal 8 oktober 2012 (BP Batam dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa) diadakan pertemuan mediasi oleh Ombudsman RI dengan mempertemukan para pihak.

Hasil pertemuan tersebut, diperoleh poin-poin kesimpulan, yaitu :

- 1). Penyelesaian permasalahan penyediaan lahan dan pembangunan infrastruktur di wilayah Tanjung Uma diselesaikan secara komprehensif karena menyangkut kepentingan hak dan kewajiban banyak pihak khususnya menyangkut ketersediaan infrastruktur di Wilayah Sub Kawasan Tanjung Uma.
- 2). Penyelesaian yang bersifat komprehensif tersebut dimaksudkan untuk memastikan legal standing dalam pembangunan infrastruktur di Kawasan Tanjung Uma sesuai perjanjian kerja dalam Addendum II No 82 tanggal 10 September 2003 masa kontrak PT. Ekamas Mandiri Perkasa sebagai pihak pelaksana pembangunan infrastruktur di wilayah Tanjung Uma seharusnya telah berakhir sejak dan terhitung mulai kesepakatan ini ditandatangani. Artinya sejak perjanjian tersebut berakhir pada tahun 2006, PT Ekamas Mandiri Perkasa secara hukum tidak melakukan lagi kegiatan pembangunan infrastuktur di Wilayah Tanjung Uma.



- 3). Terkait dengan permasalahan dengan Pelapor akan di musyawarahkan lebih lanjut setelah diklarifikasi dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan menjadi bagian dari upaya penyelesaian secara komprehensif.
- 4). Terkait dengan masa vakum tanpa perjanjian kerja selama 6 (Enam) tahun selama periode 2006 sampai dengan 2012 atas kelalaian masing-masing pihak, akan dibicarakan/dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak (BP Batam dan PT. Ekamas Mandiri Perkasa) dan menjadi bagian dari upaya penyelesaian secara komprehensif.
- 5). Pihak BP Batam segera mengupayakan penunjukan perusahaan yang dipandang layak dan berkinerja baik sebagai pelaksana pembangunan infrastruktur dan dilegalisasikan dalam bentuk perjanjian kerja bersama atau addendum.
- 6). Para Pihak berkewajiban untuk :
 - a). PT Ekamas Mandiri Perkasa membuat laporan pelaksanaan pembangunan infrastruktur sesuai perjanjian di atas dan melaporkan kepada BP Batam dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari terhitung sejak tanggal 8 November 2012, dengan tembusan kepada Ombudsman RI, yang meliputi :
 - a) Laporan lahan-lahan yang sudah dialokasikan berikut nama investornya, termasuk gambar penetapan lokasi,
 - b) Progres pembayaran UWTO lahan yang sudah dialokasikan baik yang telah lunas, cicilan maupun yang belum dibayar,
 - c) Pembayaran biaya infrastruktur, baik yang dibayar lunas, cicilan, maupun yang belum dibayar,
 - d) Laporan mengenai kondisi terakhir pembangunan infrastruktur, baik yang sudah maupun yang belum dikerjakan serta melampirkan peta situasi pembangunan infrastruktur,
 - e) Hal lain yang berkaitan dengan pelaksanaan serta berakhirnya perjanjian ini,
 - b). BP Batam melakukan evaluasi terhadap laporan sebagaimana poin 2 huruf a selanjutnya akan dituangkan ke dalam Berita Acara kesepakatan dan dilaporkan kepada Ombudsman RI selambat lambatnya tanggal 21 Desember 2012.

Beberapa kesimpulan tersebut di atas merupakan kesepakatan dan telah dibuatkan Berita Acara Kesepakatan dan ditandatangani oleh pihak BP Batam dan PT. Ekamas Mandiri Perkasa serta pihak Ombudsman RI selaku Mediator.

3. Pada tanggal 8 November 2012, Ombudsman RI melakukan mediasi lanjutan dengan mempertemukan para pihak, yaitu antara BP Batam dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa. Proses mediasi tersebut difokuskan pada tenggat waktu dalam Addendum II, yang secara legal formal sudah berakhir pada tahun 2006 dan beberapa kesepakatan yang dibuatkan dalam Berita Acara Kesepakatan Mediasi.
4. Pada tanggal 10 April 2013, Ombudsman RI mengadakan pertemuan lanjutan untuk mengetahui pelaksanaan kesepakatan mediasi tersebut. Adapun beberapa kesimpulan pertemuan :
 - 1). Dengan berakhirnya kontrak antara BP Batam dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa sesuai Berita Acara Kesepakatan tanggal 8 November 2012, maka seluruh hak dan kewajiban PT Ekamas Mandiri Perkasa terkait pembangunan infrastruktur di Wilayah Tanjung Uma berakhir.



- 2). Bagi Investor/Perusahaan di Wilayah Tanjung Uma yang belum melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), selanjutnya harus diselesaikan melalui BP Batam.
 - 3). Bagi Investor yang belum melakukan kewajiban pembayaran infrastruktur di Wilayah Tanjung Uma, akan dilakukan berdasarkan standar biaya yang ditetapkan dalam Addendum dan besarnya akan ditentukan sesuai hasil evaluasi Tim Appraisal terhadap realisasi fisik yang telah dibayar oleh PT Ekamas Mandiri Perkasa dan selanjutnya menjadi tanggung jawab BP Batam untuk penyelesaiannya.
 - 4). BP Batam segera menunjuk Tim Appraisal untuk melakukan survey/evaluasi terhadap realisasi fisik pembangunan infrastruktur di Wilayah Tanjung Uma Batam dan meminta tim tersebut dapat menyelesaikannya dan melaporkan kepada BP Batam.
 - 5). BP Batam segera menyampaikan hasil survey/evaluasi tim independen kepada PT Ekamas Mandiri Perkasa dan Ombudsman RI untuk selanjutnya menjadi bahan/rujukan dalam penyelesaian permasalahan pembangunan infrastruktur di Wilayah Tanjung Uma, berupa kesepakatan akhir terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak.
5. Pada tanggal 26 September 2013, Ombudsman RI mengundang pertemuan bersama antara BP Batam, PT Ekamas Mandiri Perkasa dan Pelapor untuk mendapatkan penjelasan terkait hasil penilaian oleh tim Appraisal. Penilaian oleh tim Appraisal menyatakan bahwa realisasi fisik sebesar 33,88 %, sementara berdasarkan laporan PT Ekamas Mandiri Perkasa pada tahun 2001 yang telah disetujui pimpinan BP Batam (tim pengembangan Tanjung Uma) sebesar 45,731 %. Akhirnya disepakati realisasi fisik atas pembangunan infrastruktur di wilayah Tanjung Uma tersebut adalah sesuai dengan laporan PT Ekamas Mandiri Perkasa yaitu sebesar 45,731 %.

III. Pendapat Ombudsman RI

1. BP Batam tidak memiliki komitmen yang tinggi untuk mengagendakan/membangun Wilayah Tanjung Uma, Batam sebagai aset negara dan menjadi kawasan strategis untuk dikembangkan secara optimal untuk mendukung pembangunan nasional pada umumnya dan pembangunan pulau Batam.
2. BP Batam tidak pernah mengambil sikap tegas terkait hubungan hukum antara BP Batam dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa, khususnya terkait tenggat waktu sebagaimana dalam perjanjian Addendum II. Hal ini mengakibatkan permasalahan pembangunan infrastruktur yang dilaporkan investor tidak jelas langkah penyelesaiannya dan pihak investor tidak memiliki kepastian hukum terkait hak-haknya atas lahan yang telah dialokasikan.
3. Tim yang dibentuk BP Batam sebagai tim pengembangan wilayah Tanjung Uma yang dibentuk berdasarkan SK Ketua Otorita Batam No. 033/UM/KPTS /VII/1995 tidak efektif bertugas dan sering mengalami beberapa kali pergantian/perubahan keanggotaan, bahkan pada beberapa tahun terakhir eksistensi tim tersebut tidak jelas lagi fungsi dan kewenangannya. Hal ini terlihat dari tidak adanya evaluasi berkala tentang kemajuan pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pihak pengembangnya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi investor termasuk Pelapor.

IV. Bentuk Maladministrasi

Berdasarkan fakta, data dan keterangan dari Para pihak serta hasil pemeriksaan/investigasi Ombudsman RI, disimpulkan BP Batam telah melakukan tindakan maladministrasi berupa :

1. Pengabaian kewajiban hukum berupa tidak segera mengeluarkan produk kebijakan untuk memberikan kepastian hukum dalam rangka pengembangan, pembangunan infrastruktur dan pengelolaan Sub Wilayah pengembangan Tanjung Uma, baik bagi pengembang maupun bagi



investor, khususnya bagi investor yang telah mendapatkan izin prinsip dan Pengalokasian Lahan (PL) serta telah membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO).

2. Penundaan berlarut bahkan pembiaran tanpa ada tindak lanjut untuk memberikan kepastian penyelesaian permasalahan Pelapor selaku investor.

V. Rekomendasi

Dengan memperhatikan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dan upaya mewujudkan Pelayanan Publik yang baik dan berkepastian hukum, Ombudsman Republik Indonesia mengeluarkan Rekomendasi kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) agar :

1. Segera mengeluarkan Surat Keputusan Kepala BP Batam untuk memberikan penegasan berakhirnya Perjanjian BP Batam dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa terkait pengembangan, pembangunan infrastruktur dan pengelolaan Sub Wilayah pengembangan Tanjung Uma sejalan dengan telah berakhirnya Addendum II No 82 tanggal 10 September 2003 dan segera melakukan serah terima hasil pembangunan infrastruktur dari PT Ekamas Mandiri Perkasa sebesar 45,731 % kepada BP Batam.
2. Segera mengeluarkan Keputusan yang intinya :
 - a. Menegaskan kewajiban Investor untuk melanjutkan pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Menegaskan jangka waktu penggunaan lahan oleh Investor selama 30 tahun dihitung sejak Investor bisa mulai melakukan kegiatan usaha di area yang sudah ditentukan, tidak dihitung berdasarkan waktu pembayaran UWTO yang berlaku sebelumnya.
3. Segera melanjutkan pengelolaan infrastruktur Sub Wilayah Tanjung Uma sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

VI. Penutup

Sesuai ketentuan Pasal 38 UU Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, Rekomendasi ini wajib dilaksanakan dan wajib melaporkan kepada Ombudsman RI dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari dihitung sejak diterimanya Rekomendasi.

Demikian Rekomendasi ini disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, 26 Februari 2014

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA


Danang Girindawardana
Ketua

investor, khususnya bagi investor yang telah mendapatkan izin prinsip dan Pengalokasian Lahan (PL) serta telah membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO).

2. Penundaan berlarut bahkan pembiaran tanpa ada tindaklanjut untuk memberikan kepastian penyelesaian permasalahan Pelapor selaku investor.

V. Rekomendasi

Dengan memperhatikan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dan upaya mewujudkan Pelayanan Publik yang baik dan berkepastian hukum, Ombudsman Republik Indonesia mengeluarkan Rekomendasi kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) agar :

1. Segera mengeluarkan Surat Keputusan Kepala BP Batam untuk memberikan penegasan berakhirnya Perjanjian BP Batam dengan PT Ekamas Mandiri Perkasa terkait pengembangan, pembangunan infrastruktur dan pengelolaan Sub Wilayah pengembangan Tanjung Uma sejalan dengan telah berakhirnya Addendum II No 82 tanggal 10 September 2003 dan segera melakukan serah terima hasil pembangunan infrastruktur dari PT Ekamas Mandiri Perkasa sebesar 45,731 % kepada BP Batam.
2. Segera mengeluarkan Keputusan yang intinya :
 - a. Menegaskan kewajiban Investor untuk melanjutkan pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Menegaskan penggunaan lahan oleh Investor selama 30 tahun dihitung sejak pembangunan infrastruktur di lokasi tersebut selesai siap dimanfaatkan dan tidak dihitung berdasarkan waktu pembayaran UWTO yang berlaku selama ini.
3. Segera menunjuk pengembang untuk melanjutkan pembangunan infrastruktur Sub Wilayah Tanjung Uma sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

VI. Penutup

Sesuai ketentuan Pasal 38 UU Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, Rekomendasi ini wajib dilaksanakan dan wajib melaporkan kepada Ombudsman RI dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari dihitung sejak diterimanya Rekomendasi.

Demikian Rekomendasi ini disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, Februari 2014

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA


Danang Girindrawardana
Ketua



OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor : /ORI/SRT/II/2014
Lampiran : Rekomendasi

Jakarta, Februari 2014

Kepada Yth:
Kepala Badan Pengusahaan Batam (BP Batam)
Di Jl. Sudirman No. 1 Batam Centre,
Pulau Batam 29400

Perihal : **Penyampaian Rekomendasi Ombudsman RI atas permasalahan pengembangan dan pembangunan infrastruktur di Kawasan Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Uma, Batam**

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan bahwa dalam rangka menindaklanjuti laporan Sdr. Phoa/PT Pandunusa Alamasri sebagai salah seorang Investor di Wilayah Tanjung Uma terkait permasalahan pengembangan dan pembangunan infrastruktur di Kawasan Sub Wilayah Pengembangan Tanjung Uma, Batam, Ombudsman RI telah melakukan pemeriksaan berdasarkan kewenangan dalam UU No. 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman RI. Setelah menelaah dokumen/data dan penjelasan/klarifikasi para pihak terkait, maka berdasarkan ketentuan Pasal 8 dan Pasal 37 UU No. 37 Tahun 2008, Ombudsman Republik Indonesia memberikan Rekomendasi kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagai bentuk penyelesaian permasalahan dimaksud sebagaimana terlampir.

Sesuai ketentuan Pasal 38 ayat (1) UU No. 37 tahun 2008, rekomendasi tersebut wajib dilaksanakan demi terwujudnya pemberian pelayanan yang baik dan berkepastian hukum kepada masyarakat dan melaporkan pelaksanaan rekomendasi tersebut kepada Ombudsman RI.

Demikian, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

Danang Girindawardana
Ketua

Tembusan:

1. Yth. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, di Jakarta
2. Yth. Gubernur Kepulauan Riau, di Tanjung Pinang, Kepri
3. Yth. Direktur PT Pandunusa Alamasri, di Jl. Budi Kemuliaan, no. 90, Batam
4. Yth. Direktur Utama PT Ekamas Mandiri Perkasa, di Komp. Ruko Executive Centre Blok I, No. 1-2 Sei Panas