

## Harga properti Batam naik ribuan persen

Kamis, 03 Mei 2007

BATAM: Terbatasnya lahan peruntukan di Pulau Batam telah memicu kenaikan harga lahan di pasaran hingga mencapai ribuan persen. Kondisi ini menyebabkan harga properti terus meroket setiap tahunnya. Otorita Batam diketahui akan mengkaji kembali pentarifan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk menekan disparitas harga lahan yang dijual oleh instansi itu dengan harga jual oleh pengembang.

"Kami melihat perbedaan harga yang cukup tinggi antara harga UWTO dengan harga jual di pasaran. Dan ini harus dikaji agar perbedaan itu semakin kecil," ujar Rusliden Hutagaol, Kepala Biro Pemasaran dan Humas Otorita Batam menjawab Bisnis hari ini.

Berdasarkan data UWTO Otorita Batam, lahan untuk perumahan di lokasi strategis seperti Nagoya dan Batam Centre berkisar antara Rp35.500-Rp51.000 per meter persegi. Sementara harga jual lahan oleh pengembang perumahan di kota ini bisa naik ribuan kali lipat dengan kisaran Rp1,1 juta-Rp3 juta per meter persegi tergantung lokasi.

Sedangkan UWTO untuk kegiatan komersial di lokasi strategis berkisar antara Rp35.750-Rp93.250 per meter persegi. Harga jual lahan oleh pengembang bisa berkisar antara Rp4 juta-Rp8 juta per meter persegi. Kondisi ini memicu kenaikan harga jual property baik rumah dan ruko di Batam terus merangkak naik. Harga rumah tipe 50 dengan luas lahan 105 m2 pada 2006 sebesar Rp148 juta maka tahun ini sudah meroket menjadi Rp160 juta per unit.

Harga tersebut bergantung pada lokasi dimana kompleks perumahan itu dibangun. Untuk beberapa lokasi strategis, harga bisa mencapai Rp200 juta untuk tipe dan luas lahan yang sama.

### Ulah mafia

Satu sumber yang dekat dengan kalangan pengembang mengungkapkan tingginya harga jual lahan perumahan disebabkan biaya investasi untuk mengolah lahan itu menjadi siap pakai memang sangat tinggi.

"Ongkos paling kasat mata yaitu biaya cut and fill, belum lagi ada lokasi yang harus ditimbun dulu agar lebih flat dan siap dipasarkan dalam bentuk kompleks perumahan. Biaya-biaya itu belum termasuk biaya siluman untuk para mafia lahan yang memang banyak berkeliaran di kota ini," ungkapnyanya.

Kendati OB sudah melihat kondisi yang tidak sehat ini, namun instansi itu mengaku tidak bisa berbuat banyak untuk mengendalikan harga jual lahan oleh pengembang kepada konsumen property.

"Kami berpegang pada hukum pasar, di saat persediaan lahan terbatas, maka mau tidak mau harga lahan akan terus membumbung tinggi," papar Rusliden.

OB memang tengah melakukan kajian agar perbedaan harga jual UWTO dengan harga pengembang bisa ditekan sekecil mungkin. Namun seperti apa format kajian itu belum bisa dijelaskan lebih rinci mengingat sudah tidak ada lagi lahan yang bisa dialokasikan di pulau ini.

Dia mengungkapkan lahan tersisa yang bisa diserahkan kepada pihak ketiga hanya sebesar lima persen dari lahan yang tersedia, dan itupun lahan-lahan bermasalah seperti tidak membayar UWTO atau tidak dimanfaatkan lagi. "Untuk pemanfaatan lahan tersisa itu, kami akan menerapkan sistem tender kepada pihak yang berminat untuk mengelolanya," tutur Rusliden.

OB mengusulkan kepada pihak yang berminat untuk mengelola lahan harus menyepakati dua hal yakni pertama, pihak bersangkutan harus menjelaskan secara rinci rentang waktu pemanfaatan lahana tersebut, kedua, pihak yang akan mengelola harus menyepakati nilai tariff UWTO plus yang sanggup dibayar.

Sumber : [www.bisnis.com](http://www.bisnis.com)