

# **PENGALOKASIAN TANAH HAK PENGELOLAAN OLEH BP BATAM KEPADA PIHAK KETIGA, sebelum dan setelah alokasi.**

*Oleh: Victor A. Huatama, MSc (Peneliti HPL)*

BP Batam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan, dalam salah satu kewenangan, berwenang menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk **perjanjian** penggunaan tanah yang melahirkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan dalam bentuk pelepasan tanah Hak Pengelolaan yang melahirkan Hak Milik.

Hal tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dimana pada pasal 4 ayat 2 menyebutkan: “Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.”

Sehingga dalam Harian Batam Pos Tanggal 30 Juni 2017, Deputi III BP Batam, Eko Santo Budiarto, “menyebutkan kebijakan lama yang menghambat seperti: izin prinsip, pencadangan lahan dan pembayaran UWTO secara cicilan akan ditiadakan”, karena memang tidak ada dalam kerangka dan payung hukum pengalokasian lahan kepada pihak ketiga. Cukup dimulai dengan penunjukkan berupa perjanjian penggunaan lahan.

## **Nasib Alokasi Lahan pasca Surat Menko Perekonomian sebelum penggantian Pimpinan BP Batam.**

Adanya sorotan BPKP mengenai Surat Menko Perekonomian kepada BP Batam, mengenai terhitung tanggal 8 Maret 2016 agar BP Batam tidak mengambil kebijakan, keputusan, tindakan penting dan strategis serta berimplikasi luas, antara lain penandatanganan perjanjian, pemberian dan perpanjangan izin dll.

Ternyata ada penerbitan 149 Penetapan Lokasi (PL) dan 15 izin perubahan peruntukan sejak Surat menko sampai sebelum penggantian pimpinan BP Batam yang baru. Terhadap alokasi lahan ini, PIHAK KETIGA (para investor lahan dan properti), mengalami kesulitan selama satu tahun belakangan ini, untuk menindaklanjuti dan mengurus Surat Perjanjian dan Surat Keputusan kepada BP Batam sekarang, karena di dalam satu tahun ini sudah terjadi penerbitan Perka sebanyak 3 kali mengenai perubahan tarif UWTO (sehingga menjadi rancu mengenai tarif yang baru atau lama yang harus dipakai untuk melunasi sisa UWTO) dan yang lebih serius lagi BP Batam sekarang tidak mengakui izin prinsip, pencadangan lahan dari kepemimpinan BP yang lama. Jadi para penerima alokasi ini harus mengikuti lelang pengalokasian lahan lagi yang rencananya akan dibuka tidak lama lagi.

## **Legal Standing penerima alokasi.**

Memang perlu diakui secara hukum bahwa legal standing bagi penerima alokasi lahan dari pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) BP Batam, yang berpatokan pada Izin Prinsip dan Surat persetujuan pencadangan lahan adalah KURANG KUAT/LEMAH, walaupun para

penerima alokasi sudah mulai mencicil atau melunasi keseluruhan kewajiban UWTO yang disyaratkan.

Izin Prinsip (IP) dan Surat Persetujuan pencadangan bukanlah dokumen yang FINAL, seperti yang dimaksud dalam pasal 1 angka 9 UU PTUN, dimana dokumen Izin Prinsip masih diperlukan follow up dan tindak lanjut pengurusan Surat Perjanjian dan Surat Keputusan untuk menyelesaikan seluruh siklus Pengalokasian Lahan di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) BP Batam kepada pihak ketiga (perorangan dan perusahaan swasta).

Bagi para penerima alokasi lahan yang telah mengeluarkan milyaran rupiah untuk pembayaran UWTO bisa menilai bahwa tidak ada kepastian hukum untuk investasi di Batam, karena dokumen alokasi lahan dari pimpinan lama tidak bisa ditindak lanjuti dengan adanya pimpinan BP yang baru. Namun BP Batam berpedoman pada dasar hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada mengenai Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan penerimaan UWTO sebagai PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) supaya tidak melanggar dan menciptakan kerumitan yang baru. Tarik menarik ini, masih belum ditemukan solusinya.

#### **Hak Penerima Alokasi Lahan pasca alokasi.**

Setelah BP Batam menjalankan wewenangnya dalam alokasi lahan kepada pihak ketiga dan para investor menerima alokasi lahan setelah membayar kewajibannya, berikutnya masih ada beberapa keperluan administrasi yang diwajibkan, supaya para pihak masih saling berhubungan dan di dalam Surat Perjanjian memang dicantumkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu, seluruh dokumen alokasi lahan dari BP Batam, adalah dokumen perdata yang pada intinya menjalankan perjanjian para pihak, sehingga kewenangan BP Batam ini, adalah kewenangan yang bersifat privat BUKAN bersifat publik.

Untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, diperlukan Fatwa Planologi. Untuk mengurus Hak Guna Bangunan ke Badan Pertanahan Nasional, diperlukan Surat Rekomendasi dan untuk mengalihkan bangunan yang sudah dibangun baik untuk pertama kali maupun kesekian kali diperlukan Izin Peralihan Hak (IPH) dan pemecahan PL (Penetapan Lokasi) induk dari BP Batam.

Sebagai pemegang HPL dan yang sudah menerima UWTO untuk membiayai seluruh kegiatan BP Batam, termasuk gaji para pegawainya **dari masyarakat kota Batam**, maka masyarakat memiliki hak untuk menerima pelayanan yang baik, cepat dan efisien.

Diarea pelayanan publik ini, selama satu tahun terakhir ini, terdapat banyak komplain dan sorotan masyarakat. Design dan management pelayanan secara terintegrasi belum terbentuk SERTA sumber daya manusia yang kurang menguasai sistem yang diterapkan, sehingga warga masyarakat dibebani dengan persyaratan dan fotocopy dokumen yang bertumpuk-tumpuk, yang mana kesannya seperti kita kembali ke zaman non digital serta masa penyelesaian pelayanan yang terlampau lama.

Disini warga Batam memerlukan kearifan para pimpinan dan top management BP Batam sebagai "public servant" untuk bersedia turun ke lapangan dalam rangka menganalisa, memperbaiki dan meningkatkan sistem yang ada, supaya layanan pasca alokasi lahan itu professional, cepat, efisien dan berbiaya murah.

Kalau terdapat kesulitan dalam mendesign dan implementasi sistem yang terintegrasi pelayanan publik dan tidak adanya keahlian diintern BP Batam, maka out sourcing dan tender untuk sistemnya perlu segera dilakukan. Karena pelayanan publik ini menjadi taruhan eksistensi BP Batam untuk tetap dihormati oleh warga Batam dan juga sebagai modal dalam mempromosikan Kota Batam sebagai tujuan investasi dengan layanan publik yang prima dan berdaya saing tinggi serta menghindari ekonomi biaya tinggi dan para pemimpin arif dalam menerima masukan para pelaku usaha.

### **Kesimpulan**

Dalam rangka menjalankan kewenangan pengalokasian lahan kepada pihak ketiga, BP Batam harus relevan dan seimbang dalam menciptakan sistem terintergrasi PENGALOKASIAN LAHAN dan juga SISTEM PELAYANANAN PASCA ALOKASI.

Perlu diakui bahwa saat pengalokasian lahan, tangan BP Batam ada di atas, penuh dengan otoritas dan kewenangan dalam menjalankan amanat Undang-Undang, dan pada saat pelayanan pasca alokasi, BP batam harus peka, pro aktif dan konstruktif serta humble (mau melayani) dalam mendengar keperluan pelaku usaha dan warga batam supaya menciptakan pelayanan yang cepat, efisien dan berbiaya murah.

Inilah amanah sebuah jabatan untuk mempengaruhi dan memberikan dampak kepada masyarakat luas. Profesional dan cerdas dalam menjalankan kewenangan dan pelayanan, akan mengukir sejarah bagi perkembangan dan pembangunan kota Batam untuk Bangsa dan Negara, generasi selanjutnya dan bagi anak cucu kita.