



EFEKTIVITAS HUKUM PELAYANAN PEMBERIAN ALOKASI LAHAN OLEH BP BATAM PASCA PENGABUNGAN JABATAN ANTARA KEPALA BP BATAM DAN WALIKOTA BATAM

Nurwati

Universitas Putera Batam, Indonesia, pb210710025@upbatam.ac.id

Lenny Husna

Universitas Putera Batam, Indonesia, lenny.husna@puterabatam.ac.id

Abstract

The Batam Concession Agency, which is the current holder of Land Management Rights, is often complained about the slow service of processing documents under its authority. In this case, all land matters must go through BP Batam. There are a lot of land documents that need to be known and even processed for land ownership in Batam City, there is a dualism of authority between the Batam City Government (Pemkot Batam) and the Batam Enterprise Batam (BP Batam). This dualism of authority has resulted in inaccuracies between the Batam City Government and BP Batam in running the government in Batam City. All the government's efforts have not been able to resolve this problem, so the strategy being pursued is to make Batam a Special Economic Zone. The research method used in this thesis is juridical-normative in nature, the juridical-normative approach is an approach carried out based on primary legal material by examining theories, concepts, legal principles and Law Number 46 of 2007 concerning Free Trade and Batam Free Port. The conclusion of this research is to determine the effectiveness of services, obstacles and efforts of the Batam Concession Agency in the land allocation process for land management and granting land rights after the merger of the Batam Concession Agency (BP Batam) with the Mayor of Batam. This research was carried out by conducting interviews with directly related parties and collecting data from various sources.

Keywords: *Legal Effectiveness, Land Allocation, BP Batam.*

Abstrak

Badan Pengusahaan Batam yang sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan saat ini sering kali dikeluhkan atas lambatnya pelayanan pengurusan dokumen-dokumen yang menjadi kewenangannya. Dalam hal ini, seluruh urusan lahan harus melalui BP Batam. Banyak sekali dokumen-dokumen lahan yang perlu diketahui dan bahkan diurus untuk kepemilikan lahan di Kota Batam, terjadinya dualisme kewenangan antara Pemerintah Kota Batam (Pemkot Batam) dan Batam Pengusahaan Batam (BP Batam). Dualisme kewenangan ini, mengakibatkan terjadinya ketidak akuran antara Pemkot Batam dan BP Batam dalam menjalankan pemerintahan di Kota Batam. Segala upaya pemerintah belum mampu untuk menyelesaikan persoalan ini sehingga strategi yang diupayakan yaitu ingin menjadikan Batam sebagai Kawasan Ekonomi Khusus. Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini bersifat yuridis- normatif, pendekatan yuridis-normatif merupakan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep- konsep, asas-asas hukum serta Undang-Undang Nomor 46 Tahun 2007 tentang Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Kesimpulan dari penelitian ini untuk mengetahui efektivitas pelayanan, kendala-kendala dan upaya-upaya Badan Pengusahaan Batam dalam proses alokasi



lahan untuk pengelolaan lahan dan pemberian hak atas tanah pasca pengabungan jabatan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dengan Walikota Batam. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan langsung dan pengambilan data-data dari berbagai sumber.
Kata kunci: Efektivitas Hukum, Alokasi Lahan, BP Batam.

A. Pendahuluan

Badan Pengusahaan Batam yang sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan saat ini sering kali dikeluhkan atas lambatnya pelayanan pengurusan dokumen-dokumen yang menjadi kewenangannya. Dalam hal ini, seluruh urusan lahan harus melalui BP Batam. Banyak sekali dokumen-dokumen lahan yang perlu diketahui dan bahkan diurus untuk kepemilikan lahan di Kota Batam.

Pada berita Warta Rakyat tanggal 30 September 2024, Mantan Senator Kepulauan Riau, Dr. Richard Hamonangan Pasaribu meminta BP Batam terus melakukan reformasi di bidang pelayanan publik dengan cara penyederhanaan regulasi. Terdapat banyak keluhan masyarakat terkait lambatnya pengurusan Surat Keputusan Pengalokasian Lahan (SKPL) dan Surat

Perjanjian Pengalokasian Lahan (SPPL) di BP Batam. BP Batam diharapkan responsif terhadap keluhan tersebut. Dr. Richard Hamonangan Pasaribu juga mengatakan bahwa harus ada standar prosedur yang terukur terkait lamanya pengurusan dokumen-dokumen agar kinerja BP Batam dapat menjadi lebih terukur, selain itu juga celah hukum untuk memangkas birokrasi pengurusan SKPL dan SPPL harus dipikirkan, seperti misalnya, klausul-klausul yang ada di dalam SKPL dan SPPL dapat disatukan dalam faktur UWTO. Supaya dokumen lebih representatif, ketiga dokumen disatukan dalam lembaran F4 150gr bolak-balik, yang isinya sudah memenuhi substansi pelunasan UWTO dan rangkuman konsideran SKPL dan SPPL.



Pada berita Batam Pos tanggal 16 April 2023, ada salah satu masyarakat yang mengeluh lambannya layanan di BP Batam, dimana ada masyarakat yang sudah membayar Uang Wajib Tahunan, namun sudah berjalan waktu 4 (empat) bulan belum dipanggil untuk penerbitan SKPL dan SPPL. Masyarakat juga mengeluh tidak mengetahui alur pengurusan perizinan, karena belum mendapatkan informasi ataupun sosialisasi dari BP Batam. Lambannya pelayanan perizinan dokumen lahan tersebut bertentangan dengan apa yang digaungkan BP Batam. Dengan harapan percepatan pelayanan perizinan, seluruh pelayanan perizinan di BP Batam cukup persetujuan dari Direktorat Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP), tidak perlu lagi persetujuan di tingkat yang lebih atas.

Diberlakukannya otonomi daerah di Kota Batam menimbulkan terjadinya dualisme kewenangan antara Pemerintah Kota Batam (Pemkot Batam) dan Batam Pengusahaan Batam (BP Batam).¹ Masalah dualisme kewenangan tersebut, mengakibatkan ketidak adanya harmonisasi antara Pemkot Batam dan BP Batam dalam menyelenggarakan sistem pemerintahan di Kota Batam. Berbagai upaya pemerintah belum mampu menyelesaikan permasalahan ini sehingga strategi yang diupayakan yaitu ingin menjadikan Batam sebagai Kawasan Ekonomi Khusus. Secara substansi hukum antara Pemkot Batam dan Badan Pengusahaan terjadi benturan, baik pengaturan Pulau Batam dalam kerangka daerah industri dan kemudian berkembang menjadi kawasan perdagangan bebas dan

¹ Andasasmita, Komar, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung, 1981, hlm. 32.



pelabuhan bebas, maupun dalam kerangka pengaturan otonomi daerah. Kewenangan tersebut berimplikasi pada tidak harmonisnya penyelenggaraan Pulau Batam karena terjadinya dualisme kelembagaan yang mengelolanya sehingga hal tersebut akan berdampak pada masyarakat secara umum.² Maka dari itu Pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam disebutkan bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam dengan keberadaannya selama 70 tahun sejak Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ditandatangani.³

Hal ini memberikan kepastian hukum kepada para investor baik dalam negeri maupun luar negeri selama itu untuk berinvestasi di Batam. BP Batam mendapatkan kewenangan khusus dari pemerintah pusat khususnya yang menjadi kewenangan Departemen Perdagangan untuk mengeluarkan perijinan lalu lintas keluar masuk barang. Perijinan tersebut diantaranya Perijinan Importir Produsen Plastik dan Scrap Plastik, Perijinan IT PT, Perijinan IT Cakram, Perijinan IT Alat Pertanian, Perijinan IT Garam, Perijinan Mesin Fotocopy dan printer berwarna, Perijinan Pemasukan Barang Modal Bukan Baru, Perijinan Bongkar Muat, Pelabuhan Khusus, Perijinan Pelepasan Kapal Laut.

Berdasarkan pada paparan tersebut maka Karya Ilmiah ini akan menganalisa

² Andasasmita, Komar, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung, 1981, hlm. 15.

³ Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumnus, Bandung, 1980, hlm. 42.



mengenai Efektivitas Hukum Pelayanan Alokasi Lahan Pasca Pengabungan Jabatan Antara Kepala BP Batam dan Walikota Batam, maka penulis ingin meneliti perihal ini yang bertentangan dengan tujuan hukum itu sendiri, tujuan hukum adalah untuk mencapai tujuan hukum, yaitu untuk menegakkan tatanan sosial yang tertib dan menegakkan ketertiban dan keseimbangan.⁴ Diharapkan dengan terbentuknya tatanan sosial maka kepentingan umat manusia akan terlindungi. Untuk mencapai tujuan tersebut, undang-undang bertanggung jawab membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, berbagi kekuasaan, dan standarisasi metode penyelesaian masalah hukum dan menjaga kepastian hukum. Penelitian ini akan mendalami tentang pelayanan yang diselenggarakan oleh Badan

Pengusahaan Batam (BP Batam) dalam memberikan alokasi pengelolaan lahan kepada pengusaha-pengusaha yang ada di Kota Batam maupun masyarakat yang ada di Kota Batam.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana efektivitas pelayanan dalam proses pengajuan alokasi lahan pasca pengabungan jabatan kepala Badan Pengusahaan Batam dan Walikota Batam?
2. Kendala apa saja yang ditemui dan apa upaya penanganan dalam pelayanan proses pengajuan alokasi lahan di Badan Pengusahaan Batam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis terhadap Bagaimana efektivitas pelayanan dalam proses pengajuan alokasi lahan pasca pengabungan jabatan kepala

⁴ Alam, Wawan tunggal, Hukum Bicara Kasus-kasus dalam *Kehidupan Sehari-hari*, Milenia Populer, Jakarta, 2001, hlm. 21.



Badan Pengusahaan Batam dan
Walikota Batam.

2. Untuk menganalisis Kendala dan
Upaya Dalam dalam pelayanan proses
pengajuan alokasi lahan di Badan
Pengusahaan Batam.

D. Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum konseptual sebagaimana yang ada dalam peraturan PerUndang-Undangan dan konseptual yang ada dalam kaidah-kaidah hukum lainnya yang hidup dalam masyarakat terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan

Undang-Undang atau peraturan lainnya yang diterapkan dalam penyelesaian suatu permasalahan hukum tertentu.⁵

Sesuai dengan jenis penelitiannya yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat digunakan lebih dari suatu pendekatan. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan Perundang-Undangan dan pendekatan konsep. Pendekatan Perundang-Undangan dilakukan untuk meneliti aturan PerUndang-Undangan yang mengatur Dalam perspektif teori hukum, keadilan merupakan tujuan utama dari aliran hukum alam.

E. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Efektivitas Hukum Pelayanan Dalam Proses Pengajuan Alokasi Lahan Pasca Pengabungan Jabatan Kepala BP Batam Dan Walikota Batam

⁵ Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 126



Saat ini BP Batam mendapatkan kewenangan dari pemerintah pusat khususnya yang menjadi kewenangan Departemen Perdagangan untuk mengeluarkan perijinan lalu lintas keluar masuk barang⁶. Perijinan tersebut diantaranya Perijinan IP Plastik dan Scrap Plastik, Perijinan IT_PT, Perijinan IT Cakram, Perijinan IT Alat Pertanian, Perijinan IT Garam Perijinan, Mesin Photocopy dan printer berwarna, Perijinan Pemasukan Barang Modal Bukan Baru, Perijinan Bongkar Muat Pelabuhan Khusus dan Perijinan Pelepasan Kapal Laut, merupakan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam hingga saat ini, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Koordinator Perekonomian Nomor 146 Tahun 2017 tentang Pemberhentian dan Penetapan dan

Pengangkatan Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1, Batam Center, Pulau Batam, dengan nomor telepon (+62) 778 462047, 462048, facsimile (+62) 778 462240, 462456, dan situs www.bpbatam.go.id.

Setiap perusahaan pada umumnya mempunyai struktur organisasi perusahaan. Penyusunan struktur organisasi perusahaan merupakan langkah awal dalam memulai pelaksanaan kegiatan organisasi, dengan kata lain penyusunan struktur organisasi adalah langkah terencana dalam suatu perusahaan untuk melaksanakan fungsi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan, struktur organisasi perusahaan menspesifikasikan pembagian kerja dan

⁶ Ali, Chidir, *Badan Hukum*, Alumni Bandung, Bandung, 1991, hlm. 12.



menunjukkan bagaimana fungsi atau aktivitas yang beraneka ragam yang dihubungkan sampai batas tertentu, juga menunjukkan tingkat spesialisasi aktivitas kerja.⁷

Struktur organisasi merupakan bagian dari susunan anggota yang berkerja sesuai dengan bidangnya, berikut struktur organisasi dalam Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam. Visi BP Batam adalah menjadikan kawasan Batam sebagai kawasan ekonomi terkemuka di Asia Pasifik dan sebagai kontibutor utama Pembangunan Ekonomi Nasional. Untuk mewujudkan visi tersebut, maka dirumuskan Misi BP Batam antara lain adalah mewujudkan Batam sebagai daerah industry hijau berorientasi ekspor dan mewujudkan batam menjadi

kawasan wisata bahari unggul dan transshipment perdagangan internasional.⁸

Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) beroperasi setiap hari Senin sampai dengan hari Jumat dimana waktu aktivitas adalah dari pukul 08.00 WIB sampai 17.00 WIB untuk hari Senin sampai Jum'at dan untuk hari Sabtu beroperasi dari pukul 08.00 WIB sampai 12.00 WIB. Kegiatan keseharian yang dilakukan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), Untuk diketahui, pada awalnya Badan Pengusahaan Batam (BP Batam),, perusahaan ini, Pada tanggal 26 Oktober 1971, setelah melihat prospek pengembangan Batam, Presiden Soeharto mengeluarkan Keppres Nomor 74 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam mendari daerah industri.

Terdapat beberapa peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah, yaitu

⁷ Andasmita, Komar, *Notaris selayang pandang*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 42.

⁸ Auslan, P.Mc, *Tanah Perkotaan dan perlindungan rakyat jelata*, Gramedia, Jakarta, 1986, hm. 23.



Undang-Undang Nomor 3/prp/1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (p3mb), Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, Peraturan Presidium Kabinet Nomor 5/prk/1965 tentang Penegasan Status Rumah atau Tanah Kepunyaan Badan-Badan Hukum Yang Ditinggalkan Direksi atau Pengurusnya, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan

Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat inpres Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, Peraturan MNA/Kabpn Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan MNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan MNA/KaBPN Nomor 91 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berintikan kebenaran dan keadilan.



Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas tentang hak dan kewajiban sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Selain dibuat dihadapan pejabat umum untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta ini, ditempat dimana akta itu dibuatnya. Tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia, bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.

Hak menguasai negara harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik (domein) yang bersifat publiekrechtelijk, bukan sebagai eigenaar yang bersifat privaatrechtelijk. Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencanaan, pelaksanaan, dan sekaligus sebagai pengawasan pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.⁹ Hak pengelolaan pada masa pemerintahan Indonesia adalah jawaban terhadap kebutuhan pembangunan dan kondisi objektif bangsa dan Negara Indonesia. Berdasarkan wawancara dengan pegawai notaris untuk di Batam yang melakukan pengurusan peralihan surat-surat di Badan Pengusahaan Batam bahwa yang menjadi kendala bahwa loket yang melayani untuk melakukan permohonan Izin Peralihan hak,

⁹ Bernhard, Limbong, *Hukum agrarian nasional*, margaretha pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 34.



endos Penetapan Lokasi, Pendaftaran Penetapan Lokasi, permohonan Surat Perjanjian penetapan lokasi dan surat keputusan penetapan lokasi hanya ada masing-masing 1 loket digedung sumatera dan permohonan yang diajukan dibatasi tiap orang yang melakukan permohonan.

Sedangkan untuk di Batam berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam pada pasal 6 “Seluruh areal tanah yang terletak dipulau batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada ketua otorita pengembangan daerah industri pulau batam”, sehingga seluruh tanah yang ada di Batam baik itu untuk yang belum bersertifikat maupun yang sudah bersertifikat melakukan peralihan hak pertama kali harus melakukan Izin Peralihan

Hak (IPH) untuk mendapatkan izin dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sehingga tanah yang diberikan kepada pihak ketiga yang memiliki tanah tersebut tercatat di Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebelum kemudian bagi yang sudah memiliki sertifikat ataupun yang akan mengajukan permohonan pengajuan sertifikat diurus ke Badan Pertanahan Negara (BPN).¹⁰

Berdasarkan wawancara dengan Denny Tondano Kasubdit Pengadaan dan Pengalokasian Lahan, bahwa dalam sebulan mereka sudah menerima 4000 lebih izin perbulan, di mana mereka hanya bekerja mulai dari memeriksa hingga penandatanganan oleh pihak dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) untuk diberikannya izin itu sekitar dua setengah menit, sedangkan untuk melakukan

¹⁰ Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Jakarta, 2007, hlm. 12.



penambahan staff itu tidak mungkin dilakukan karena memang yang menandatangani untuk pemberian izin itu hanya 1 orang untuk 4000 lebih izin yang dikeluarkan tersebut tiap bulannya dari kepala kasi peralihan hak dan tidak mungkin diwakili oleh staff lain.

Sehingga solusi yang dapat diberikan oleh penulis kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) menambah staff baik yang diloket yang melakukan penerimaan permohonan perizinan termasuk yang menggarap, melakukan pengecekan terhadap permohonan yang masuk harus ditambah staffnya, supaya dapat membantu baik itu dari pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) maupun juga dari pihak pemohon. Dan meminimalisir surat-surat Otorita bukti kepemilikan tanah karena dirasa terlalu banyak surat-surat Otorita yang mesti diurus ketika ingin dilakukan balik namanya atau pengalihan namanya kepemilikannya dari

pihak penjual kepada pihak pembeli baik itu Penetapan Lokasi (PL), Surat Perjanjian (SPJ), Surat Keputusan (SKEP), Fatwa Planologi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan surat-surat lainnya.

2. Kendala Dan Upaya Dalam Dalam Pelayanan Proses Pengajuan Alokasi Lahan Di Badan Pengusahaan Batam

Berdasarkan hasil wawancara dari salah seorang pegawai Notaris/PPAT, pengurusan dokumen-dokumen alokasi lahan sekarang mayoritas dilaksanakan atau dilakukan secara online, dimana melalui sistem online langsung dari BP Batam dengan mendaftar akun langsung di sistem tersebut dan mengupload dokumen-dokumen persyaratan yang telah ditentukan oleh BP Batam. Dalam hal ini, dokumen-dokumen persyaratan harus di-scan terlebih dahulu secara satu per satu agar dapat dimasukkan secara online. Apabila terjadi kekurangan data, wajib dicari terlebih dahulu secara



mandiri agar dapat ditindaklanjuti permohonan yang akan diajukan. Pengurusan dokumen alokasi lahan ini tidak hanya dapat dilakukan oleh pihak Notaris/PPAT, tetapi dapat juga dilakukan oleh masyarakat umum. Ada juga masyarakat yang mengurus secara mandiri tanpa menggunakan jasa Notaris/PPAT, hanya saja masyarakat pada umumnya tidak mengetahui cara menggunakan sistem online yang diterapkan saat ini.¹¹ Masyarakat yang tidak mengerti cara penggunaan sistem online dapat juga langsung pergi ke Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) BP Batam, disana masih terdapat loket yang akan membantu masyarakat untuk pengurusan secara langsung tetapi hanya saja persyaratan yang diajukan tetap harus dilakukan melalui online dan masyarakat sudah harus membawa file

dokumen yang telah di-scan terlebih dahulu. Apabila masyarakat yang tidak membawa file dokumen, maka akan dibantu oleh Helpdesk yang telah disediakan dan di sana akan dibantu oleh petugas untuk dibantu scan dokumen-dokumen persyaratan sebelum menuju ke loket, tetapi dalam hal ini dapat memakan waktu yang cukup lama karena scan dokumen-dokumen yang banyak dan hanya dapat dilakukan per lembar.

Pengurusan dokumen-dokumen alokasi lahan ada yang memakan waktu singkat, tetapi ada juga memakan waktu yang sangat lama dan bahkan tidak ada kejelasan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan dokumen-dokumen tertentu. Pengurusan Izin Peralihan Hak (IPH) kurang lebih memakan waktu sekitar 14 (empat belas) hari kerja, pengurusan faktur UWT (Uang Wajib

¹¹ Chulaemi, Achmad, "Jurnal Hukum Pertanahan Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan", *Majalah Masalah-Masalah*

Hukum Nomor 1 FH UNDIP, Semarang, 2022, hlm. 52.



Tahunan) memakan waktu sekitar 30 (tiga puluh) hari, untuk pengurusan balik nama Gambar Penetapan Lokasi (PL), Surat Keputusan Pengalokasian Lahan (SKPL), Surat Perjanjian Pengalokasian Lahan (SPPL) memakan waktu sekitar 3 (tiga) bulan hingga 6 (enam) bulan bahkan ada yang bisa mencapai 1 (satu) tahun. Pengurusan UWT, IPH dan balik nama PL diwajibkan untuk mengurus Surat Keputusan Pengalokasian Lahan (SKPL) dan Surat Perjanjian Pengalokasian Lahan (SPPL). Masyarakat pada umumnya lebih mengenal SKPL sebagai SKEP (Surat Keputusan) dan SPPL sebagai SPJ (Surat Perjanjian). Pada saat pengurusan kedua dokumen tersebut, tidak ada peraturan atau standar prosedur yang mengatur masa ataupun jangka waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian kedua dokumen tersebut, bahkan jika ditanyakan kepada petugas langsung pun, petugas tidak dapat menjawabnya. Namun dalam

pengalaman pengurusan, biasanya membutuhkan 3 (tiga) bulan hingga 6 (bulan) untuk adanya pemberitahuan untuk pemilik alokasi lahan untuk hadir di BP Batam untuk menandatangani SKPL dan SPPL, jika pemilik alokasi lahan sudah menandatangani maka proses selesainya kedua dokumen tersebut sudah dapat dikatakan akan selesai dalam waktu dekat.

Kendala proses pengajuan alokasi lahan tidak hanya ditemui oleh Notaris/PPAT, bahkan berdasarkan dari beberapa sumber berita seperti Warta Rakyat dan Batam Pos banyak juga pengusaha yang sudah mengeluh terkait pengurusan dokumen di BP Batam. Pada berita Warta Rakyat tanggal 30 September 2020, Senator Kepulauan Riau, Dr. Richard Hamonangan Pasaribu meminta BP Batam terus melakukan reformasi di bidang pelayanan publik dengan cara penyederhanaan regulasi. Terdapat banyak keluhan masyarakat terkait



lambatnya pengurusan Surat Keputusan Pengalokasian Lahan (SKPL) dan Surat Perjanjian Pengalokasian Lahan (SPPL) di BP Batam. BP Batam diharapkan responsif terhadap keluhan tersebut. Dr. Richard Hamonangan Pasaribu juga mengatakan bahwa harus ada standar prosedur yang terukur terkait lamanya pengurusan dokumen-dokumen agar kinerja BP Batam dapat menjadi lebih terukur, selain itu juga celah hukum untuk memangkas birokrasi pengurusan SKPL dan SPPL harus dipikirkan, seperti misalnya, klausul-klausul yang ada di dalam SKPL dan SPPL dapat disatukan dalam faktur UWTO. Supaya dokumen lebih representatif, ketiga dokumen disatukan dalam lembaran F4 150gr bolak-balik, yang isinya sudah memenuhi substansi pelunasan UWTO dan rangkuman konsideran SKPL dan SPPL.

Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) selalu berupaya dalam mengatasi

permasalahan pelayanan pengajuan alokasi lahan untuk pengelolaan lahan dan pemberian hak atas tanah. BP Batam sejak 2012 telah mencoba membangun sistem layanan elektronik terpadu yang dikenal dengan Batam Single Window (BSW). Namun sistem tersebut baru dapat difungsikan pada tahun 2014. Pada saat pemberlakuan sistem layanan elektronik terpadu tersebut terdapat banyak kekurangan yang dikeluhkan masyarakat bahkan hampir tidak ada masyarakat yang mau menggunakannya, karena untuk pengajuan dokumen setiap harinya dibatasi dalam



jumlah ratusan, selain itu juga susah nya penggunaan sistem tersebut.¹²

Pada tanggal 1 Oktober 2019, BP Batam mengalihkan sistem layanan elektronik terpadu dari BSW menjadi Land Management System (LMS). Dengan penerapan sistem layanan elektronik terpadu yang baru, masyarakat dapat mengajukan dokumen perizinan lahan tanpa dibatasi seperti sistem sebelumnya. Pengguna LMS juga dibagi menjadi tiga, yaitu pengembang, notaris dan individu. Dulu BSW hanya bisa melayani 40 hingga 60 dokumen per hari dari 150 dokumen yang masuk, namun pada LMS ini pengajuan dokumen sudah dapat diakomodir sistem.

LMS memiliki delapan layanan perizinan lahan, yaitu Pelayanan Izin Peralihan Hak (IPH), Pelayanan

Rekomendasi, Pelayanan Perpanjangan Hak Atas Tanah, Pelayanan Balik Nama, Pelayanan Pecah PL, Pelayanan Gabung PL, Pelayanan Dokumen Pengganti dan Pelayanan Endorse PL. LMS juga memiliki keunggulan seperti dokumen lampiran bisa digunakan secara berulang-ulang tanpa mengunggah ulang pengajuan perizinan, lebih interaktif sehingga pemohon dapat mengetahui informasi hasil verifikasi dalam proses pengurusan dan status proses permohonan dapat langsung dipantau oleh pemohon. Hasil dokumen perizinan bisa diunduh langsung oleh pemohon melalui sistem LMS.

F. Penutup/Kesimpulan

1. Efektivitas hukum tentang pelayanan Badan Pengusahaan Batam dalam proses pengajuan alokasi lahan pasca

¹² Harsono, Boedi, "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya" *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 2017, hlm. 13.



pengabungan jabatan Kepala BP Batam dan Walikota Batam belum efektif dikarenakan masih terdapat faktor-faktor yang menghambat efektivitas pelayanannya seperti yang telah dijelaskan dalam pembahasan tesis ini

2. Kendala bagi Notaris/PPAT dan masyarakat umum dalam proses pengajuan alokasi lahan Badan Pengusahaan Batam, yakni pengurusan dokumen-dokumen alokasi lahan yang memakan waktu lama dan tidak ada kejelasan masa atau jangka waktu yang dibutuhkan Badan Pengusahaan Batam dalam menyelesaikan dokumen-dokumen tertentu. Badan Pengusahaan Batam telah berupaya agar proses pengajuan alokasi lahan untuk pemberian hak atas tanah di atas hak pengelolaannya dapat berjalan lebih lancar, yaitu dengan memberlakukan pelayanan perizinan lahan secara

online melalui LMS yang terus dikembangkan oleh pihak BP Batam. BP Batam berharap dapat mempercepat proses pelayanan alokasi lahan dan pengurusannya dapat berjalan lebih lancar dengan memberlakukan LMS

Daftar Pustaka

1. Buku

- Andasasmita, Komar, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung, 1981.
- Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika , Bandung. 2008.
- Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980.
- Alam, Wawan tunggal, *Hukum Bicara Kasus-kasus dalam Kehidupan Sehari-hari*, Milenia Populer, Jakarta, 2001.
- Ali, Chidir, *Badan Hukum*, Alumni Bandung, Bandung, 1991.
- Andasasmita, Komar, *Notaris selayang pandang*, Alumni, Bandung, 1983.



E-NISN : 2614-2643
P-NISN : 2541-7037

Journal Equitable

Vol 10 No 1
2025

Auslan, P.Mc, *Tanah Perkotaan dan perlindungan rakyat jelata*, Gramedia, Jakarta, 1986.

Bernhard, Limbong, *Hukum agrarian nasional*, margaretha pustaka, Jakarta, 2012.

Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Jakarta, 2007.

2. Artikel Jurnal

Chulaemi, Achmad, “Jurnal Hukum Pertanahan Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan”, *Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP*, Semarang, 2022.

Harsono, Boedi, “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya” *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 2017.

3. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agrarian, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

Undang-Undang Nomor 46 Tahun 2007 tentang kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas batam, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4794.