

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara yang terdiri dari ribuan pulau di dalamnya. Negara Kesatuan Republik Indonesia terletak di kawasan Asia Tenggara, berada diantara dua benua yaitu benua Australia dan benua Asia. Selain itu Negara Kesatuan Republik Indonesia juga bersebelahan dengan banyak negara seperti Singapura, Malaysia, Filipina, Australia dan lainnya. Terdapat 34 provinsi di Indonesia.

Kepulauan Riau merupakan salah satu provinsi yang berada di Indonesia, Provinsi Kepulauan Riau terdiri dari 5 Kabupaten dan 2 Kota. Kepulauan Riau merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang berbatasan langsung dengan negara tetangga yaitu dengan Malaysia dan Singapura.

Kota Batam merupakan salah satu dari dua Kota yang terletak di provinsi Kepulauan Riau, lokasi Batam yang bersebelahan dengan negara tetangga Singapura dan Malaysia menjadikan Batam sebagai kota yang strategis. Pada awalnya Batam merupakan pulau yang belum memiliki nilai, kemajuan Batam dimulai di tahun 1970-an ketika pulau Batam digunakan oleh PT Pertamina sebagai tempat logistik dan operasional di bidang gas dan perminyakan. Dahulunya, sebelum ada campur tangan dan masuknya pemerintah pusat, pulau Batam hanya sebuah pulau yang diisi oleh hutan belantara yang nyaris tanpa tanda-tanda kehidupan. Namun, dapat ditemukan

warga dan masyarakat yang terlebih dahulu menjadikan pulau ini sebagai tempat tinggal dan rumah. Masyarakat dan warga yang tinggal di pulau ini memiliki pekerjaan sebagai nelayan dan petani. Masyarakat ini tidak ikut turut campur dalam mengubah isi pulau ini yang masih berisi hutan belantara. Pada tahun 70-an Pulau Batam mulai dibangun sebagai tempat operasional dan logistik untuk industri gas bumi dan industri minyak oleh PT Pertamina. Dengan keluarnya Kepres No. 41 tahun 1973<sup>1</sup>, Aspek – aspek pembangunan Kota Batam diberikan wewenangnya kepada sebuah lembaga atau badan pemerintahan yang dinamakan Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam atau yang sekarang lebih dikenal dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Dengan tujuan untuk menjalankan visi dan misi yang bertujuan untuk membangun dan memajukan Kota Batam, maka dibangun berbagai fasilitas dan infrastruktur yang berstandar internasional serta berbagai fasilitas lainnya yang diharapkan agar kota Batam mampu memiliki daya saing dengan wilayah yang sejenisnya di daerah Asia Pasifik.

Otorita Batam merupakan benih dan asal mula dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Di dalam PP 46 disebutkan bahwa “Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam dengan keberadaannya selama 70 tahun semenjak PP 46 ditandatangani”<sup>2</sup>. Dengan adanya peraturan pemerintah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan jangka waktu yang jelas kepada para investor baik investor lokal maupun investor

<sup>1</sup> Indonesia.Keputusan Presiden Republik Indonesia Tahun 1973 Tentang Daerah industri Pulau Batam Ps.3.

<sup>2</sup> Indonesia.Peraturan Pemerintah Republik Indonesia no46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam

luar negeri untuk berinvestasi di Kota Batam. Hingga Saat ini BP Batam diberikan kewenangan dari pemerintahan pusat khususnya yang merupakan kewenangan Departemen Perdagangan untuk mengeluarkan perijinan lalu lintas setiap barang yang keluar dan masuk pulau Batam. Ijin yang dapat diberikan oleh BP Batam tersebut di antara lain adalah:

- i. Perijinan IP Plastik dan Scrap Plastik
- ii. Perijinan IT-PT
- iii. Perijinan IT Cakram
- iv. Perijinan IT Alat Pertanian
- v. Perijinan IT Garam
- vi. Perijinan, Mesin Fotocopy dan printer berwarna
- vii. Perijinan Pemasukan Barang Modal Bukan Baru
- viii. Perijinan Bongkar Muat
- ix. Pelabuhan Khusus
- x. Perijinan Pelepasan Kapal Laut.

Batam yang merupakan kota yang berada di bawah pengawasan BP Batam membuat peraturan atas semua hal yang berhubungan dengan tanah menjadi berbeda, karena dengan adanya BP Batam tanah yang ada di Kota Batam berada di atas hak pengelolaan. Semua hak atas tanah di Kota Batam memiliki jangka waktu penggunaan hak yang harus dibayarkan dalam bentuk Uang wajib tahunan otorita (UWTO). Pembayaran UWTO diperlukan jika hak atas tanah itu ingin diperpanjang.

Pengertian tentang Notaris dapat ditemukan di dalam Undang-Undang No 30 tahun 2004 tentang jabatan yaitu: “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang”<sup>3</sup>.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT pengertiannya menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun”<sup>4</sup>.

Dalam Proses permohonan perpanjangan hak atas tanah diwajibkan untuk memenuhi beberapa persyaratan<sup>5</sup> yang harus dipenuhi antara lain :

- a. Surat Permohonan perpanjangan hak atas tanah
- b. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masa berlakunya masih aktif

<sup>3</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris,UU No 30 Tahun 2004,Pasal 1 Jo. Pasal 15

<sup>4</sup> Indonesia,Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,Pasal 1

<sup>5</sup> Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan bebas dan pelabuhan bebas Batam, Buku panduan pelayanan perizinan di pelayanan terpadu satu pintu badan pengusahaan batam.

- c. Fotocopy gambar penetapan lokasi (PL)
- d. Fotocopy surat perjanjian (SPJ)
- e. Fotocopy Surat keputusan (SKEP)
- f. Fotocopy Faktur lunas Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO)
- g. Foto Lokasi
- h. Fatwa planologi
- i. Fotocopy PBB tahun terakhir
- j. Fotocopy Pelunasan faktur peralihan (bila sudah dialihkan)
- k. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB)
- l. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- m. Surat Kuasa yang dilegalisir notaris (bila dikuasakan)
- n. Fotocopy Surat pernyataan bagi yang belum memiliki SPJ dan SKEP (bermaterai)
- o. Akta perubahan terakhir dan akta pendirian yang telah disahkan oleh Kementrian Hukum dan hak asasi manusia atau kemnkumham (wajib jika kategori pemohon adalah perusahaan)

Berdasarkan uraian yang penulis telah jelaskan, maka penulis tertarik untuk menjalankan penelitian dan menjelaskannya dalam sebuah bentuk laporan kerja yang memiliki judul **“PROSES PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH DI BP BATAM DAN BPN BATAM MELALUI KANTOR NOTARIS DAN PPAT REINWARD SH”**

## **B. Ruang Lingkup**

Dalam ruang lingkup laporan kerja ini, penulis menemukan dua ruang lingkup yang akan dibahas yaitu mengenai Hak Atas Tanah secara umumnya dan proses permohonan perpanjangan hak atas tanah yang akan dibahas secara khusus

## **C. Tujuan Proyek**

Tujuan dari kerja praktek ini adalah :

- Mengetahui hak atas tanah umum dan proses izin perpanjangan hak atas tanah secara khusus di kota batam dibawah peraturan Bp Batam selaku pengembang dan pengelola Kota batam di Kantor Notaris dan PPAT Reinward SH.
- Mengetahui hal-hal dan prosedur yang wajib dijalankan oleh seorang pemegang hak atas tanah dalam melakukan proses perpanjangan hak atas tanah di bawah peraturan Bp Batam.
- Memberi wawasan dan edukasi kepada setiap orang mengenai pentingnya dan fungsi setiap dokumen persyaratan perpanjangan hak atas tanah.

#### **D. Luaran Proyek**

Setelah penulis melakukan proyek atau kerja praktek yang membicarakan mengenai proses perpanjangan hak atas tanah berdasarkan ketentuan dan peraturan yang ada, maka akan dikeluarkan sebuah output yang berupa prosedur dan cara kerja yang dibutuhkan oleh Kantor Notaris dan PPAT dalam menyelesaikan proses perpanjangan hak atas tanah sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku.

Penulis mampu memberikan informasi, edukasi dan bantuan yang berhubungan dengan proses perpanjangan hak atas tanah di bawah aturan BP Batam.

#### **E. Manfaat Proyek**

Manfaat yang bisa didapat dari kerja proyek yaitu :

- a. Memberikan Informasi kepada masyarakat mengenai perihal proses perpanjangan hak atas tanah dan syarat yang harus dipenuhi.
- b. Membantu Notaris/PPAT supaya pekerjaan yang dilakukan dalam hal perpanjangan hak atas tanah bisa dilakukan dengan lebih efisien dan teratur

c. Memberikan pengetahuan dan referensi kepada rekan-rekan mahasiswa mengenai proses perpanjangan hak atas tanah.