



Received : February08, 2021

Accepted : February12, 2021

Published : March03, 2021

Conference on Community Engagement Project

<https://journal.uib.ac.id/index.php/concept>

Pendampingan Prosedur Pendaftaran Pengurusan Perpanjangan Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Land Management System (Lms) Bp Batam Pada Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Anly Cenggana, S.H.

Febri Jaya¹, Chintya Bella²

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Batam

Email korespondensi: chintyabella99@gmail.com

Abstrak

Pengurusan hak atas tanah di Kota Batam memiliki keunikan dalam proses pengurusannya, pengurusan hak atas tanah di Kota Batam dilaksanakan oleh dua instansi yang berwenang yaitu pihak Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang lebih dikenal dengan BP Batam dan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batam. Dalam proses pengurusan hak atas tanah yang masa berlakunya telah habis diperlukannya pengajuan perpanjangan ke instansi BP Batam melalui sistem yang diluncurkan oleh BP Batam yaitu *Land Management System (LMS)* dengan syarat telah dilengkapinya persyaratan yang telah ditentukan oleh BP Batam. Tidak sedikit masyarakat yang mengetahui persyaratan tersebut dan dokumen-dokumen lahan yang harus dilengkapi dan hal ini menjadi kendala bagi Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANLY CENGGANA, S.H. dalam mengajukan perpanjangan hak atas tanah ke sistem BP Batam memakan waktu yang lama. Sehingga penulis menyusun proyek ini untuk member solusi untuk memecahkan permasalahan dengan membentuk *table list data* yang dapat memudahkan pengurusan bagi Kantor dan calon klien. Dalam proses penulisan ini digunakan metode penelitian hukum empiris dengan dilalui proses wawancara dan juga observasi langsung di Kantor dengan melihat situasi dan kondisi lapangan. Dari hasil penulisan ini terdapat kemudahan bagi Kantor Notaris dan PPAT ANLY CENGGANA, S.H. dan calon klien dalam memudahkan pengurusan perpanjangan hak atas tanah di BP Batam dengan menggunakan sistem terpadu *Land Management System (LMS)*.

Kata Kunci : *Perpanjangan, Hak Atas Tanah, Dokumen Lahan, Tabel, Data*

Abstract

The management of land rights in Batam City is unique in its management process, the management of land rights in Batam City is carried out by two authorized agencies, namely the Batam Free Trade Zone and Free Port Exploitation Agency, better known as BP Batam and by the National Land Agency (BPN).) Batam. In the process of managing land rights whose validity period has expired, it is necessary to apply for an extension to the BP Batam agency through a system launched by BP Batam, namely the Land Management System (LMS),

provided that the requirements specified by BP Batam have been completed. Not a few people are aware of these requirements and land documents that must be completed and this is an obstacle for the Notary Office and Land Deed Making Official (PPAT) ANLY CENGGANA, S.H. applying for an extension of land rights to the BP Batam system takes a long time. So that the authors compile this project to provide solutions to solve problems by forming a table list of data that can facilitate the management of offices and prospective clients. In this writing process, empirical legal research method is used by going through the interview process and also direct observation in the office by looking at the situation and conditions in the field. From the results of this writing, it is easy for the Notary Office and PPAT ANLY CENGGANA, S.H. and prospective clients in facilitating the management of extension of land rights in BP Batam by using an integrated Land Management System (LMS).

Keywords: *Extensions, Land Rights, Land Documents, Tables, Data*

Pendahuluan

Kota Batam adalah kota terunik yang berasal dari Kepulauan Riau, kota yang berkesan dan terkenal dengan kawasan industri yang pesat bahkan disekitar Kota Batam terdapat pulau-pulau kecil yang disambung oleh simbol wisata Kota Batam yakni Jembatan Bareleng dan juga Kota ini juga menjadi jalur lintas pelayaran internasional yang mana Batam sangat strategis lokasinya dengan Malaysia dan Singapore. Dengan dikenalnya Batam sebagai kawasan industrinya, kota ini juga dikenal dengan pemerintahannya yang dipegang oleh 2 (dua) instansi yaitu Pemerintahan Kota Batam atau dikenal dengan Pemko Batam dan dipegang oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam atau BP Batam.

Pengurusan perolehan hak atas tanah, perizinan pengelolaan lahan maupun perpanjangan hak atas tanah di Kota Batam dipegang oleh 2 (dua) instansi yang berwenang yaitu BP Batam dan Badan Pertanahan Nasional Batam (BPN) Batam. Dalam proses pengurusannya tahap perizinan diproses terlebih dahulu oleh BP Batam yang kemudian pengurusan setelahnya dipegang oleh BPN Batam. Proses pengajuan

permohonan perolehan hak atas tanah, perizinan lahan maupun perpanjangan sejak 01 Oktober 2019 BP Batam memudahkan pengurusan dengan meluncurkan program *online* yang dapat mempermudah masyarakat dalam pengajuan permohonan tanpa melakukan pengajuan permohonan secara manual yang terbilang dapat memakan waktu. Program *online* yang diluncurkan dikenal dengan *Land Management System (LMS)* dengan diluncurkan system ini diharapkan pengurusannya tidak memakan waktu yang lama (Ramdhani, n.d.).

Secara khusus dalam pembahasan ini, biasanya hak atas tanah yang ada di Kota Batam seluruhnya memiliki jangka waktu penggunaan hak atas tanah yang mana tanah yang ada di Kota Batam memiliki hak pengelolaan yang bersifat Hak Guna Bangunan (HGB) yang mana hak tersebut memiliki jangka waktu tertentu dan apabila masa jangka waktu atas hak tersebut telah habis maka diperlukannya perpanjangan atas hak tersebut (Urip Santoso, 2010). Hak atas tanah di Kota Batam dikenal dengan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) (Riau, n.d.), kebijakan ini telah diatur oleh BP Batam dalam Peraturan Kepala BP Batam Nomor 3 Tahun

2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan dengan adanya PERKA ini bertujuan meningkatkan pembangunan daya saing Kota Batam serta infrastruktur dan fasilitas public.

Hadirnya aplikasi system online ini mempermudah pengurusan oleh Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anly Cenggana, S.H. yang sebagai jasa pengurusan perizinan lahan seperti perpanjangan hak atas tanah, namun yang menjadi kendala dan permasalahan dalam pengurusan perpanjangan adalah bahwa masyarakat belum dapat memenuhi persyaratan pengurusan seperti kurang awam dengan dokumen-dokumen lahan sehingga Kantor Notaris dan PPAT menjadi terkendala dalam proses pengajuan permohonan dan menjadikan pengurusan terhambat dan memakan waktu.

Tujuan permasalahan ini diangkat menjadi sebuah penulisan yaitu dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat, kantor Notaris dan PPAT maupun calon klien mengenai pentingnya pemahaman persyaratan maupun prosedur pengurusan perpanjangan hak atas tanah seperti dokumen-dokumen lahan yang menjadi salah satu syarat pengajuan perpanjangan hak atas tanah guna meminimalisir kendala dikemudian hari. Manfaat dari adanya penulisan ini yakni penulis berharap dengan adanya bantuan table list data yang didalamnya dirincikan persyaratan dokumen yang diperlukan untuk permohonan menjadikan kemudahan bagi kedua belah pihak dalam mengurus perpanjangan hak atas tanah.

Metode

Metode yang digunakan dalam proses penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum empiris yang mana metode penelitian merupakan salah satu cara yang dapat membantu menggugah suatu masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan metode ilmiah sehingga data tersebut menjadi valid dengan tujuan dapat dikembangkan dan menjadi pengetahuan tertentu (Jonaedi & Johnny, 2016). Dengan metode ini dapat membantu penulis menggugah, mengkaji serta mengobservasi secara langsung permasalahan apa yang terjadi dan solusi apa yang dibutuhkan oleh Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H. untuk mendukung kelengkapan rancangan penulisan ini. Penulis juga menggunakan data-data primer dengan perpaduan data-data sekunder yang dapat memenuhi kajian permasalahan di Kantor.

Pembahasan

Permasalahan yang terjadi dalam proses pengajuan perpanjangan hak atas tanah di Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H. terkait kelengkapan proses kelengkapan persyaratan menjadi hambatan bagi kantor untuk mengajukan perpanjangannya ke BP Batam, kurangnya persyaratan mempengaruhi waktu pengurusan dan menjadikan berkas tertahan sangat lama apabila berkas telah diterima oleh Kantor dan menimbulkan keresahan klien maupun kantor. Sehingga kelengkapan dokumen-dokumen lahan sangat diperlukan dan pemahaman mengenai dokumen

lahan juga penting guna pengurusan dikemudian hari. Proses penyelesaian pemasalahan atau kendala ini diawali dengan mengobservasi kendala yang dialami dan mewawancarai beberapa pihak yang berkepentingan guna mencari solusi untuk mendapatkan informasi yang akurat dan dengan itu dapat membantu penulis merancang suatu solusi seperti table list data untuk klien maupun Kantor Notaris dan PPAT (Qamar Nurul, 2017).

Hasil dari rancangan luaran yang telah dilalui dengan proses observasi maupun wawancara telah menghasilkan sebuah table list data yang berisi persyaratan kelengkapan dokumen lahan yang perlu dilengkapi dan pengurusan biaya dan sebagainya yang mana table list data tersebut dibentuk dalam 2 tipe, tipe pertama adalah pengurusan yang diajukan oleh pribadi dengan jaminan bank ataupun tanpa jaminan bank, seperti dibawah ini :

ANLY CENGGANA, SH
NOTARIS BATAM
Berdasarkan SK Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia R.I.
Tanggal 28 Oktober 2002, No. : C. 1533/HK.03/11.10.2002
Kantor : Jl. Bunga Raya, Komplek Pemukiman Catur Blok OC No.07
Lubuk Baja - Batam (29432)
Telp. (0778) 432327 Fax. (0778) 432328

Pribadi / Jaminan Bank : _____
*Nama dan : _____
Nama : _____
Alamat : _____
No. Telp : _____
Alamat Objek : _____
PL : _____
SHGB : _____

***Dokumen Data Pribadi :**

No	Dokumen	No. Dokumen	✓/./	Ket.
1	KTP Pasok Objek			
2	UWTO 10 Thn			
3	PI			
4	SPE/PPL			
5	SKEP			
6	IPH - FBAP			
7	AJB			
8	SHGB			
9	Fotwa Planologi			
10	IMB			
11	PBB Terbaru			
12	Foto Lokasi			

***Biaya Perpanjangan UWTO :**
1. Lunas M2 : _____
2. Harga Per M2 : _____
3. Total Perkiraan Tarif : _____

***Biaya Pengurusan Notaris :** _____

*) Biaya dapat berubah sewaktu-waktu mengikuti tarif yang berlaku pada saat pengajuan dokumen. Biaya yang tercantum tidak boleh diperbandingkan dengan notaris lain karena selangkar kode-erita.
*) Biaya yang tercantum di atas belum termasuk perhitungan denda oleh BP. Batam

(Gambar 1.1 Table List Data pengurusan khusus pribadi/perseorangan yang berisi

syarat-syarat dokumen pengurusan perpanjangan hak atas tanah.)

Tipe kedua adalah pengurusan yang diajukan oleh perusahaan/badan hokum yang merupakan jaminan bank atau tanpa jaminan bank, seperti dibawah ini :

ANLY CENGGANA, SH
NOTARIS BATAM
Berdasarkan SK Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia R.I.
Tanggal 28 Oktober 2002, No. : C. 1533/HK.03/11.10.2002
Kantor : Jl. Bunga Raya, Komplek Pemukiman Catur Blok OC No.07
Lubuk Baja - Batam (29432)
Telp. (0778) 432327 Fax. (0778) 432328

Pribadi / Jaminan Bank : _____
*Nama dan : _____
Nama : _____
Alamat : _____
No. Telp : _____
Alamat Objek : _____
PL : _____
SHGB : _____

***Dokumen Data PT :**

No	Dokumen	No. Dokumen	✓/./	Ket.
1	KTP Deskru PT			
2	NPWP Deskru PT			
3	NPWP PT			
4	Akte Pendirian/BARUPS PT			
5	SK Menekch Terbaru			
6	NIB Terbaru			
7	UWTO 30 Thn			
8	PL			
9	SPE/PPL			
10	SKEP			
11	IPH - FBAP			
12	AJB			
13	SHGB			
14	Fotwa Planologi			
15	IMB			
16	PBB Terbaru			
17	Foto Lokasi			

***Biaya Perpanjangan UWTO :**
1. Lunas M2 : _____
2. Harga Per M2 : _____
3. Total Perkiraan Tarif : _____

***Biaya Pengurusan Notaris :** _____

*) Biaya dapat berubah sewaktu-waktu mengikuti tarif yang berlaku pada saat pengajuan dokumen. Biaya yang tercantum tidak boleh diperbandingkan dengan notaris lain karena selangkar kode-erita.
*) Biaya yang tercantum di atas belum termasuk perhitungan denda oleh BP. Batam

(Gambar 1.2 Table list data pengurusan khusus perusahaan yang berisi syarat-syarat dokumen pengurusan perpanjangan hak atas tanah.)

Dengan table list data ini, staff Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H. akan melalui tahapan proses seperti konsultasi dan pembahasan mengenai dokumen lahan yang diperlukan untuk pengajuan perpanjangan hak atas tanah, sehingga kedua belah pihak saling memahami dokumen lahan yang diperlukan maupun yang telah ada, tahapan tersebut seperti dibawah ini :



(Gambar 1.3 Struktur tahapan pengurusan perpanjangan hak atas tanah.)

Terdapat kesulitan dari pelaksanaan kegiatan ini yaitu klien masih sulit untuk melengkapi data tersebut dikarenakan kurang pemahannya bentuk dari dokumen lahan yang diminta untuk kelengkapan syarat pengurusan, dokumen lahan hilang/rusak dan dokumen bermasalah. Dan dalam proses rancangan luaran tidak terjadi kendala yang signifikan.

Simpulan

Perpanjangan hak atas tanah yang ada di BP Batam dikenal dengan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dengan adanya perpanjangan hak atas tanah ini BP Batam meluncurkan suatu aplikasi online yang memudahkan pengurusan perpanjangan, aplikasi tersebut bernama *Land Management System (LMS)*. Pengajuan perpanjangan hak atas tanah yang melalui Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H. dengan klien membutuhkan kelengkapan persyaratan dokumen lahan guna perpanjangan hak atas tanah yang dimohonkan ke aplikasi online. Munculnya permasalahan yang dialami oleh kedua belah pihak

menjadikan hambatan proses perpanjangan hak atas tanah tersebut.

Hasil dari penulisan dan kegiatan ini membuahkan hasil yang cukup baik dalam membangun solusi permasalahan yang dialami oleh Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H. dan juga klien yang mengurus perpanjangan di kantor dengan proses konsultasi dan penjelasan dengan table list data sehingga dapat memudahkan permasalahan yang dialami kedua belah pihak dan dengan mudah pengurusan perpanjangan dapat dijalani dan diajukan ke instansi BP Batam. Dengan penulisan ini, penulis berharap dengan adanya table list data tersebut dapat membantu memberikan solusi terhadap kendala yang dialami oleh kedua belah pihak dan dapat memberikan informasi persyaratan pengurusan perpanjangan hak atas tanah di BP Batam dengan aplikasi online.

Ucapan Terimakasih

Pada penulisan ini saya mengucapkan terimakasih kepada para dosen dan dosen pembimbing, telah memberikan kesempatan untuk memberikan penugasan artikel sehingga penulis memiliki kesempatan untuk memberikan informasi terkait topik permasalahan yang diangkat menjadi penulisan dan penulis berterimakasih kepada orang tua, rekan dan juga yang paling utama adalah Tuhan yang Maha Esa yang mana mereka adalah pendukung saya dalam penulisan ini.

Daftar Pustaka

Jonaedi, E., & Johnny, I. (2016). *METODE PENELITIAN*

- HUKUN NORMATIF DAN EMPIRIS*. Prenadamedia Group.
- Qamar Nurul, D. (2017). *METODE PENELITIAN (LEGAL RESEARCH METHODS)* (Pertama). CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Ramdhani, G. (n.d.). *Perkenalkan Sistem Perizinan Online, BP Batam Gelar Pelatihan Aplikasi LMS Online*. Retrieved March 3, 2020, from <https://www.liputan6.com/news/read/4065441/perkenalkan-sistem-perizinan-online-bp-batam-gelar-pelatihan-aplikasi-lms-online>
- Riau, K. (n.d.). *Apa itu UWTO?* Retrieved March 3, 2020, from <https://kepri.antarane.ws.com/berita/34781/apa-itu-uwto>
- Urip Santoso. (2010). *PENDAFTARAN DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH*. kencana.