

## **Pelayanan Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Secara Online Pada Kantor Notaris Dan PPAT Yondri Darto S.H.**

**Fiona<sup>1</sup>, Winsherly Tan<sup>2</sup>**

Universitas Internasional Batam

Email: 1951115.fiona@uib.edu, winsherly@uib.ac.id

### **Abstrak**

Kota Batam memiliki pengurusan yang berbeda dengan kota lain dalam pengurusan perolehan hak atas tanah, perizinan pengelolaan lahan dan perpanjangan hak atas tanah. Pengurusan tersebut ditangani oleh 2 (dua) instansi yang berwenang yaitu BP Batam dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batam. Pada proses tahap pengurusannya, perizinan diproses terlebih dahulu oleh BP Batam yang kemudian pengurusan dipegang oleh BPN Batam dengan menggunakan *Land Management System* (LMS), sistem yang telah program oleh pemerintah untuk mempermudah masyarakat dalam pengurusan. Akan tetapi, masih minim masyarakat yang mengetahui prosedur yang harus dilewatkan pada saat melakukan pengajuan salah satunya adalah pengajuan perizinan peralihan hak atas tanah, sehingga client sering bertanya tentang pelayanan perizinan peralihan hak atas tanah yang memakan waktu dan ini telah menjadi permasalahan bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yondri Darto, S.H. dalam membantu masyarakat dalam mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah di sistem *LMS Online* dikarenakan memakan waktu yang lama. Sehingga penulis memutuskan untuk memberi solusi dalam penanganan permasalahan dalam bentuk flowchart yang dapat mempermudah kantor, client dan calon client. Jenis metode yang digunakan dalam proses penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum empiris. Dengan adanya penulisan ini, maka akan menimbulkan kemudahan pengurusan pengajuan perizinan peralihan hak atas tanah melalui sistem yang telah dikelola oleh BP Batam yang bernama *Land Management System* (LMS).

### **Abstract**

Batam City has a different management from other cities in the management of land rights acquisition, land management permits and extension of land rights. The management is handled by 2 (two) authorized agencies, namely BP Batam and the National Land Agency (BPN) Batam. At the processing stage, the licensing process is first processed by BP Batam which is then handled by BPN Batam using the Land Management System (LMS), a system that has been programmed by the government to make it easier for the community to manage. However, there are still few people who know the procedures that must be passed when submitting one of which is the application for a permit for the transfer of land rights, so clients often ask about licensing services for the transfer of land rights which take time and this has become a problem for Notaries and Acting Makers. Land Deed Yondri Darto, S.H. in assisting the community in applying for the transfer of land rights in the LMS Online system because it takes a long time. So the author decided to provide solutions in handling problems in the form of flowcharts that can facilitate the office, clients and prospective clients. The type of method used in this writing process is using empirical legal research methods. With this writing, it will make it easier to apply for permits for the transfer of land rights through a system that has been managed by BP Batam called the Land Management System (LMS).

**Keywords:** *Submission, Transitional Permit, Land*

## Pendahuluan

Lahirnya hak-hak individu atas tanah bermula pada saat konflik-konflik yang mulai bermunculan yang melibatkan masyarakat, terutama masyarakat adat. Masyarakat adat telah menjadi salah satu kasus pertanahan yang memerlukan hukum yang kuat dalam penyelesaiannya. Hukum yang lahir digunakan untuk pemanfaatan dan pengelolaan tanah agar masyarakat mendapatkan kesejahteraan, kemakmuran, dan berkeadilan. Setiap Negara memiliki peran dalam mengatur mengatur, mengelola tanah dan kekayaan alam yang terkandung dalam penguasaan Negara dipergunakan untuk masyarakat Indonesia. Peran tersebut ditegaskan di Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3.

Pengurusan perolehan hak atas tanah, perizinan pengelolaan lahan dan perpanjangan hak atas tanah di Kota Batam ditangani oleh 2(dua) instansi yang berwenang yaitu BP Batam dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batam. Pada proses tahap pengurusannya, perizinan diproses terlebih dahulu oleh BP Batam yang kemudian pengurusan dipegang oleh BPN Batam. Sejak pada tanggal 1 Oktober 2019, BP Batam telah mempermudah pengurusan proses pengajuan permohonan perolehan hak atas tanah, perizinan pengelolaan lahan dan perpanjangan hak atas tanah secara *online*. Dengan adanya program *online*, ini dapat mempermudah masyarakat Indonesia dalam mengajukan permohonan tanpa melakukan pengajuan permohonan secara manual. Program *online* yang dikeluarkan oleh BP Batam dikenal sebagai *Land Management System (LMS)*. Dengan lahirnya program *online* tersebut maka telah diharapkan bahwa pengurusannya tidak memakan waktu yang lama.

Dalam melakukan pengajuan permohonan yang dilakukan melalui pelayanan program *online* LMS akan

dilakukan mulai dari memasukan berkas ke dalam program hingga keluarnya surat perizinan peralihan hak atas tanah, fatur tagihan dan bukti bayar fatur tagihan. Dengan lahirnya program *online* LMS, ini dapat mempermudah Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yondri Darto, S.H. dalam melakukan pelayanan jasa pengurusan perizinan lahan. Akan tetapi masalah yang telah menjadi permasalahan dalam pengurusan adalah bahwa masyarakat masih sangat awam dalam prosedur yang harus dilewatkan saat mengajukan permohonan ke sistem *Land Management System (LMS) Online*, sehingga client sering bertanya tentang pelayanan perizinan peralihan hak atas tanah yang memakan waktu dan ini telah menjadi permasalahan bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yondri Darto, S.H. Tujuan penulis dalam melakukan kerja praktek di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yondri Darto, S.H. adalah untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat dan kantor Notaris dan PPAT mengenai pentingnya mengenai prosedur tata cara pelayanan peralihan hak atas tanah secara *online* pada sistem *Land Management System (LMS) Online*. Penulis berharap dengan adanya penelitian ini, masyarakat dapat lebih memahami program *LMS Online* yang akan dibuat dalam bentuk flowchart yang berisi prosedur yang perlu dilewatkan.

## Metode

Jenis metode yang digunakan dalam proses penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum empiris. Dengan menggunakan metode ini, penulis dapat terjun ke lapangan untuk melakukan observasi dan mengkaji secara langsung permasalahan apa yang terjadi dan solusi yang dapat dibutuhkan oleh Kantor Notaris dan PPAT Yondri Darto, S.H. Tidak hanya itu, data juga akan diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data

melalui formulir yang berisi pertanyaan yang diajukan secara tertulis pada seseorang atau sekumpulan orang untuk mendapatkan jawaban yang diperlukan. Teknik data yang akan digunakan dalam penulisan akan menggunakan metode kualitatif. Penulis akan melakukan observasi dan studi dokumen yang bertujuan dalam pengumpulan data. Implementasi Kerja Lapangan (PKL) akan dilaksanakan dari tanggal 25 Februari 2022 hingga 31 Juni 2022 di Kantor Notaris dan PPAT Yondri S.H.

### Pembahasan

Dalam proses pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat (PkM) atau kerja praktek di Kantor Notaris dan PPAT Yondri Darto, S.H., kegiatan yang dilakukan oleh penulis adalah melakukan pengajuan perizinan peralihan hak tanah dengan mengimput data tersebut secara *online*. Dalam proses implementasi luaran, pelaksana telah melakukan praktik yang sesuai dengan apa yang telah pelaksana pelajari di Kantor Notaris dan PPAT Yondri Darto. Berikut adalah proses pengajuan perizinan peralihan hak tanah menggunakan LMS *Online* yang akan dijelaskan melalui *flowchart*:



**Gambar 1.** Flowchart Prosedur Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah secara online.

Pada saat penulis melakukan implementasi, terdapat kendala dalam menggunakan website tersebut seperti website bergantung kepada koneksi LMS *Online* sendiri sehingga jika terjadi *server*

*down* pada website tersebut maka tidak dapat mengimput data-data yang diperlukan untuk melakukan pengajuan peralihan hak atas tanah. Berikut adalah contoh halaman LMS *Online* yang digunakan untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan system *online*:



**Gambar 2.** Halaman Depan LMS Online



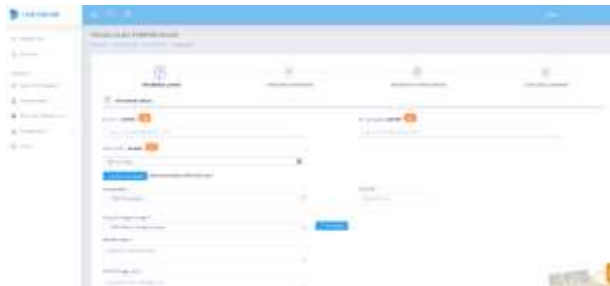
**Gambar 3.** "Pemohonan Peralihan Hak Atas Tanah"

Sebelum dilakukannya pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah ada beberapa data yang diperlukan untuk melakukan pengajuan seperti Copy Identitas Permohonan Peralihan Hak, Copy Identitas Penerima Peralihan Hak, Formulir Izin Peralihan Hak (IPH), Fotokopi Sertifikat/Dokumen Alokasi Lahan (Gambar PL/SPJ/PPL/SKEP/Faktur UWT) dan Fotokopi PBB terakhir.

Formulir IPH dapat di unduh di website LMS *Online*. Persyaratan data yang diperlukan untuk pengurusan IPH telah dikurangi dari memerlukan 17 dokumen hingga hanya memerlukan 4 dokumen oleh BP Batam. Ini bertujuan untuk mempermudah melakukan pengajuan IPH. Berikut adalah data-data yang diperlukan untuk melakukan permohonan peralihan hak atas tanah:



**Gambar 4.** Pendaftaran Permohonan Perizinan Hak Atas Tanah



**Gambar 5.** Pengisian Dokumen yang akan dilakukannya Perizinan Hak Atas Tanah

Pada saat melakukan proses pengajuan peralihan hak atas tanah sampai tahap terakhir akan mendapatkan data-data yang diperlukan untuk pengajuan peralihan hak atas tanah tersebut. Berikut adalah data-data yang didapatkan pada saat melakukan pengajuan peralihan hak atas tanah di LMS Online:



**Gambar 6.** Data-data Perizinan Hak Atas Tanah



**Gambar 7.** Surat Pemberitahuan Izin Peralihan Hak Atas Tanah



**Gambar 8.** Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan



**Gambar 9.** Bukti Pelunasan



**Gambar 10.** Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah

## Simpulan

Kegiatan pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat (PkM) atau kerja praktek ini dapat disimpulkan bahwa masih banyak masyarakat masih kurang paham dalam mengajukan peralihan hak atas tanah dari LMS *Online* dan pengajuan permohonan juga membutuhkan waktu meskipun sudah dapat dilakukan secara *Online*.

Dengan melakukannya pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat (PkM) atau kerja praktek ini, pelaksana telah menghasilkan sebuah luaran berupa Laporan PkM, Artikel PkM dan hasil dari pelayanan peralihan hak atas tanah secara *online* pada sistem *Land Management System* (LMS) *Online* ([lms.bpbatam.go.id](http://lms.bpbatam.go.id)) dalam bentuk Flowchart yang dimulai dari memasuki website LMS *Online* hingga penerimaan data-data yang diperlukan untuk melakukan Perizinan Peralihan Hak Atas Tanah.

## Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada para dosen, dosen pembimbing yang telah memberikan kesempatan dan membimbing penulis sehingga penulis dapat melakukan kerja praktek dan mengimplementasikan permasalahan yang telah diangkat menjadi penulisan. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada orang tua, rekan-rekan dan yang paling penting terhadap Tuhan Yang Maha Esa yang telah mendukung saya dalam pembuatan penulisan artikel ini.

## Daftar Pustaka

- Arianto, T., Nugroho, T., & Wahyono, E. B. (2015). Analisis Hukum Penguasaan Dan Pemanfaatan Tanah Oleh Masyarakat Di Atas Hak Pengelolaan Otorita Batam.
- Batam Pos. (2018). Urus IPH Semakin Mudah Syarat Hanya 4, diakses di: <https://batampos.co.id/2018/03/22/ur-us-iph-semakin-mudah-syarat-hanya-4/>
- Efendi, E. & Ibrahim, J. (2018). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenada Media.
- Jaya, F., & Bella, C. (2021, April). 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, SH. In *ConCEPT-Conference on Community Engagement Project* (Vol. 1, No. 1, pp. 106-111).
- Napitupulu, O. (2021). Pendaftaran Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan Melalui Land Management System Di Notaris/Ppat Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Kota Batam. *ConCEPT - Conference On Community Engagement Project*, 1(1), 481-485.