

Rancangan Prosedur Pengikatan Jual Beli Rumah Di Bank Tabungan Negara Oleh Notaris Anly Cenggana S.H

Jack Taosen¹, Winda Fitri²

Universitas Internasional Batam

Email: 1951124.jack@uib.edu, winda@uib.ac.id

Abstrak

Proyek laporan Pengabdian kepada masyarakat yang disusun oleh pelaksana merupakan suatu kegiatan PkM yang dirancang agar dapat membantu mitra untuk memecahkan permasalahan yang dialami di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anly Cenggana, S.H., perlu diketahui pada saat ini masih banyak masyarakat yang belum mengerti seutuhnya mengenai prosedur jual beli rumah di bank BTN yang benar, Berdasarkan hal tersebut pelaksana menggunakan metode penelitian yang bersifat empiris untuk memecahkan permasalahan tersebut, Dimana dalam hal ini pelaksana mengamati serangkaian kondisi yang terjadi serta melihat situasi yang terjadi di lingkungan kantor, yang tentunya berdasarkan hal tersebut pelaksana mampu mengumpulkan berbagai informasi dan data yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan yang ada. Perancangan kegiatan tersebut juga telah melalui 3 (tiga) tahap penyusunan yang terdiri dari tahap pelaksanaan, tahap penilaian dan tahap pelaporan, hasil dari laporan tersebut berupa suatu luaran berbentuk Poster dan *flowchart* yang berisi mengenai rancangan prosedur pengikatan jual beli rumah di bank BTN melalui KPR, Luaran yang dihasilkan tentunya diharapkan mampu menciptakan suatu wawasan yang mampu memberi manfaat kepada masyarakat.

Abstract

The community service report project prepared by the executor is a PkM activity designed to solve the problems faced at the Notary Office and Land Deed Making Officer (PPAT) Anly Cenggana, S.H., it should be noted that at this time there are still many people who do not fully understand the procedure buying and selling houses at bank BTN is correct, based on this the executor uses empirical research methods to solve these problems, where in this case the executor observes a series of conditions that occur and sees the situation that occurs in the office environment, which of course based on this the executor is able to collect various information and data related to solving existing problems. The design of these activities has also gone through 3 (three) stages of preparation consisting of the implementation stage, the assessment stage and the reporting stage, the results of the report are in the form of an output in the form of a poster and flowchart containing the draft procedure for binding the sale and purchase of houses at bank BTN through KPR, The resulting output is certainly expected to be able to create an insight that is able to provide benefits to the community.

Keywords: *Notary, Bank BTN, Procedure, Buying Selling.*

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Notaris Anly Cenggana merupakan salah satu kantor Notaris senior yang berada di

kota Batam, hal tersebut dapat kita lihat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 28 Oktober 2002 Nomor : C-1533.HT.03.01-Th. 2002,

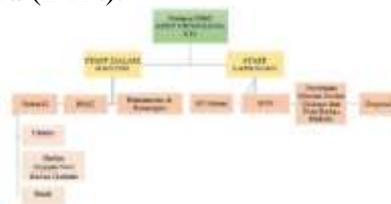
Kantor notaris Anly Cenggana sendiri berada di kota Batam yang terletak di salah satu daerah yang cukup terkenal atau ramai di kota Batam yaitu di Komplek Penuin Centre Blok OC nomor 7, Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam. Selain menjabat sebagai seorang Notaris, Anly Cenggana, S.H. juga merangkap jabatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dimana berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 01 September 2008 Nomor: 9-XVII-PPAT-2008 telah diangkat sebagai PPAT dengan daerah kerja di Kota Batam. Hingga saat ini, tempat kerja Pratek pelaksana telah menampung kurang lebih sebanyak 25 (dua puluh lima orang) orang karyawan, berdasarkan data yang diperoleh dapat kita lihat dari jumlah tenaga kerja yang bekerja di kantor notaris Anly Cenggana maka dapat dikatakan bahwa kantor ini memiliki latar belakang pengalaman yang cukup tinggi dan citra yang baik.

Dalam menjalankan tugas dan wewenang sebagai seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bapak Anly Cenggana S.H kerap juga melakukan kerja sama dengan beberapa Pihak instansi perbankan seperti Bank BRI, Bank BTN, Bank BNI, Bank BCA dan bank lainnya untuk menjalankan pengikatan jual beli, baik secara melalui anggaran maupun tidak, dan selain itu kantor ini juga menyediakan jasa dalam membuat surat-surat yang berkaitan dengan akta perjanjian, akta Hibah/Waris dan pendirian/pembubaran suatu perseroan. Kantor Notaris Anly Cenggana S.H juga bekerja sama dengan beberapa Pihak developer / marketing dalam membuat suatu akta Jual beli.

Dalam hal ini ruang lingkup dalam kegiatan PkM ini akan membahas mengenai integrasi pengabdian ke masyarakat yang masih belum mengerti bagaimana prosedur tata cara proses pengikatan Jual beli rumah yang dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN).

Sehingga ruang lingkup yang terdapat dalam program ini adalah sebagai berikut:

1. Prosedur atau tata cara dalam proses pengikatan jual beli rumah yang dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN).
2. Memberikan panduan kepada masyarakat yang notabene nya kurang paham terhadap prosedur pengikatan jual beli yang dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN).



Gambar 1.1 Struktur Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H



Gambar 1.2 Resepsionis Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H

Sumber: Dokumen Pribadi (2022).



Gambar 1.3 Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H

Sumber: Dokumen Pribadi (2022).



Gambar 1.4 Bagian dalam kantor
Sumber: Dokumen Pribadi (2022)

Masalah

1.2. Latar belakang masalah

Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Terlebih di lihat dari Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum sering kali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Salah satu interaksi sosial yang sering dijumpai yaitu adalah perbuatan hukum mengenai jual beli, jual beli merupakan suatu proses menukar sesuatu dengan sesuatu. atau dapat diartikan bahwa dimana ketika seorang penjual akan memberikan barang yang dijualnya kepada serorang pembeli yang memiliki kewajiban untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak untuk memiliki barang yang telah dijual oleh penjual.

Dalam prosedur jual beli tentu saja ada beberapa tahap atau prosedur yang patut dipahami masyarakat terlebih dahulu sebelum melakukan suatu perbuatan hukum jual beli, yang dalam hal ini dapat diketahui masih banyak masyarakat yang masih belum paham seutuhnya dan masih keliru terhadap proses jual beli yang benar, dengan adanya ketidaktahuan tersebut dapat mengakibatkan masyarakat menjadi lebih mudah untuk salah dalam melakukan transaksi jual beli.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah pelaksana tuangkan maka Kegiatan ini memiliki tujuan dan manfaat untuk:

a. Untuk membantu Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana S.H dalam hal ini membuat suatu Standard Operating Procedure (SOP) mengenai bagaimana langkah yang seharusnya dilakukan oleh masyarakat / Debitur dalam melakukan perbuatan Hukum Jual beli rumah Subsidi

yang dilakukan melalui instansi perbankan Bank Tabungan Negara (BTN).

b. Untuk menjelaskan dan memberikan wawasan kepada masyarakat / debitur mengenai prosedur tata cara perbuatan hukum Jual beli yang diangunkan melalui Bank Tabungan Negara (BTN).

Metode

2.1. Metode penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh pelaksana dalam melakukan kegiatan Pengabdian ke masyarakat berupa metode penelitian yang bersifat empiris. dalam hal ini Salah satu teknik pengumpulan data yang digunakan adalah meliputi observasi yang dilakukan ke lapangan, dimana dalam hal ini pelaksana langsung terjun ke lapangan untuk melakukan kerja praktik dengan melakukan magang di salah satu kantor notaris yaitu Kantor Notaris Anly Cenggana, S.H. yang berkedudukan di Kota Batam. Hal yang dilakukan adalah memperhatikan prosedur yang dilaksanakan dan melihat hal apa yang menjadi permasalahan yang kemudian dengan adanya permasalahan tersebut membuat pelaksana harus melakukan penelitian yang nantinya bisa membantu mitra dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

2.2. Tahap pelaksanaan

Tahap pelaksanaan terdiri dari tahap persiapan, pelaksanaan, penilaian, dan pelaporan.

a. Tahap persiapan pelaksanaan
Dalam hal ini pelaksana akan mulai melakukan penyusunan agenda apa yang harus di bantu pada mitra pada saat kerja praktek nanti, namun sebelum pelaksanaan penulisan, pelaksana akan mengajukan MoA dan MoU kepada mitra. Setelah mendapatkan izin dari mitra, pelaksana akan mengajukan proposal kepada dosen pembimbing. Dan setelah mendapat persetujuan proposal dari dosen pembimbing pelaksana akan mulai

melaksanakan agenda yang telah di susun sebelumnya.

b. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini, Pelaksana akan membantu mitra untuk membuat *flowchart* Standart Operating Procedure (SOP) mengenai tata cara pengikatan jual beli rumah melalui Bank Tabungan Negara (BTN).

c. Tahap Penilaian

Pada tahap ini penulis akan memberikan evaluasi pelaksanaan berupa memaparkan beberapa bukti mengenai keberlangsungan proses Pengabdian kepada masyarakat ini mulai dari lokasi mitra, solusi yang di tawarkan sampai dengan penilaian pelaksana terhadap prosedur tersebut apakah layak dipublikasikan dan digunakan atau belum layak. Sehingga jika belum layak pelaksana harus mencari informasi lebih lanjut mengenai hal tersebut dan memperbaiki prosedur tersebut sehingga dapat di manfaatkan dengan baik.

d. Tahap Pelaporan

Pada tahap ini pelaksana akan melampirkan seluruh bukti pelaksanaan hasil pekerjaan, berupa laporan dan hasil dokumentasi luaran terkait pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat serta rincian biaya selama proses pengabdian kepada masyarakat ini berlangsung.

Pembahasan

3.1. Target Luaran

Pelaksana memiliki Target keberhasilan apabila telah berhasil membuat suatu *Standard Operating Procedure* (SOP) mengenai rancangan prosedur pengikatan jual beli rumah di bank BTN yang dilakukan oleh Bapak notaris ppat Anly Cenggana S.H. yang nantinya hal tersebut akan memberikan wawasan atau pengetahuan kepada masyarakat atau debitur mengenai bagaimana langkah-langkah yang harus diperhatikan atau dipersiapkan terlebih dahulu sebelum melakukan suatu transaksi jual beli rumah yang dilakukan di bank tabungan negara.

3.2. Penjelasan Luaran

Luaran kegiatan dalam PkM ini antara lain untuk meningkatkan pemahaman dan wawasan kepada masyarakat atau debitur mengenai prosedur pengikatan Jual beli rumah yang dilakukan di hadapan notaris melalui anggungan bank BTN yang dimana dalam hal ini masyarakat atau debitur memerlukan suatu penjelasan yang lebih spesifik karena minimnya pengetahuan mengenai hal ini. Sehingga dengan adanya prosedur yang dibuat oleh pelaksana menjadi berguna dan dapat membantu masyarakat atau debitur menjadi lebih mengerti sebelum melakukan perbuatan hukum jual beli.

3.3. Proses Implementasi Luaran



Gambar 3.1 *Flowchart* *Prosedur Pengikatan Jual Beli Melalui KPR di Bank BTN*

Pada tahap Proses Implementasi luaran Pelaksana menjelaskan *flowchart* yang telah di buat oleh pelaksana kepada masyarakat/debitur mengenai prosedur pengikatan Jual beli rumah melalui KPR di bank BTN dan pada tahap ini juga pelaksana melakukan pembuatan akta-akta yang diperlukan serta melakukan pengecekan terhadap dokumen-dokumen terkait dengan surat orderan dari bank BTN.



Gambar 3.2 Hasil Luaran berbentuk Poster

3.4. Kondisi Implementasi Luaran

Pada tahap ini kondisi setelah adanya implementasi pada mitra telah menghasilkan sebuah luaran, dimana luaran tersebut akan memberikan bantuan kepada Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H., dengan adanya luaran tersebut maka dapat dikatakan Pelaksana telah berhasil mencapai tujuan utama dari datangnya pelaksana yaitu memberikan manfaat kepada mitra dan masyarakat / debitur yang masih belum mengerti seutuhnya prosedur pengikatan jual beli rumah KPR yang di anggunkan di bank BTN.



Gambar 3.3 Penyerahan luaran Kepada Bapak Notaris / Mitra



Gambar 3.4 pembagian Poster Kepada Staff Notaris / Mitra



Gambar 3.5 Foto Bersama Debitur Yang Ingin Melakukan Pengikatan Jual Beli Rumah Di Bank BTN

Simpulan

Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana S.H., merupakan salah satu kantor yang bergerak dibidang hukum, Kantor ini juga menyediakan jasa balik nama sertifikat, pembuatan akta jual beli, akta hibah, pewarisan, akta pendirian dan pembubaran perseroan terbatas, serta berbagai jenis perjanjian dan lain sebagainya. Tempat pelaksanaan kegiatan PkM ini adalah di Kantor Notaris dan PPAT Anly Cenggana, S.H. yang bergerak di bidang pelayanan jasa hukum yang dimana dalam menjalankan tugas sebagai seorang notaris dan ppat mitra melakukan pengurusan legalitas perusahaan, akta perjanjian, akta Hibah/Waris dan pendirian/pembubaran suatu perseroan hingga ke legalisir dokumen. Untuk metode pelaksanaan dibagi menjadi 3 (tiga) tahap, yaitu sebagai berikut:

a. Tahap persiapan, yang dimulai dengan menentukan lokasi mitra, dilanjutkan dengan pengajuan permohonan magang dan observasi serta *monitoring* lingkungan mitra.

b. Tahap pelaksanaan, melakukan perancangan mengenai Prosedur pengikatan jual beli melalui notaris yang di anggungkan melalui bank BTN.

c. Tahap pelaporan, menghasilkan luaran serta membuat sebuah laporan hasil Kerja Praktek.

Melalui Kegiatan Kerja Praktek ini, pelaksana menghasilkan sebuah luaran berupa Laporan Pkm, Artikel PkM, dan berupa suatu luaran berbentuk flowchart dan suatu SoP mengenai Prosedur pengikatan jual beli rumah melalui Kredit Kpr oleh bank BTN.

Mengenai hal ini tentunya penulis ingin mengucapkan terima kasih atas segala bantuan serta dukungan dari Dosen Pembimbing, Bapak Notaris, teman-teman, orang tua, dan keluarga yang selalu membantu dan mensuport berjalannya kegiatan ini dengan lancar.

Daftar Pustaka

Agustini,Ria. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur atas Objek Jaminan Fidusia Berupa Mesin Industri yang Mengalami Kerusakan atau Penurunan Nilai. (Batam:UIB), Hal 41.

Xiao, A. (2018). Konsep Interaksi Sosial Dalam Komunikasi, Teknologi, Masyarakat. *Jurnal Komunika: Jurnal Komunikasi, Media Dan Informatika*, 7(2), 94-99.

Anggraeni, R. D., & Rizal, A. H. (2019). Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i*, 6(3), 223-238.

Khulwah, J. (2019). Jual Beli Dropship Dalam Prespektif Hukum Islam. *Al-*

Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial, 7(01), 101-115.

Gunawan. I. K. A., Sumardika, I. N., & Widiati, I. A. P. (2020). Penetapan Honorium Notaris Dalam Praktik Pelaksanaan Jabatan Notaris. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1 (2),369-373.