

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Fakta atau kenyataan di lapangan kerja seringkali memperlihatkan bahwa kemampuan yang dipelajari sebagai sarjana hukum yang baik terkadang tidak dapat dilihat secara optimal dalam dunia kerja. Hal tersebut disebabkan karena adanya perbedaan yang dialami oleh sarjana hukum di dalam kelas dan di lapangan pekerjaan. Hal ini sangat menarik untuk diteliti dan dipelajari mengenai kebenarannya.

Perbedaan antara pelajaran yang ada di dalam kelas dan informasi yang didapat dari narasumber yang telah bekerja dibidang hukum, membuat banyak dari sarjana hukum yang telah lulus kuliah tidak yakin apa yang harus dilakukan selanjutnya, seperti melanjutkan pendidikan yang lebih tinggi atau langsung bekerja. Dalam memilih kedua hal tersebut sarjana hukum yang baru saja lulus perlu informasi yang lebih jelas mengenai dunia kerja dan pendidikan yang lebih tinggi yang ingin dipilihnya.

Selain mencari informasi yang diperlukan sarjana hukum yang baru saja lulus bisa juga mencari pengalaman. Salah satu sarana untuk mendapatkan pengalaman adalah dengan cara magang. Dilain sisi selain memilih antara kedua hal tersebut banyak juga sarjana yang melakukan keduanya yaitu melanjutkan pendidikannya ke jenjang yang lebih tinggi dan bekerja. Salah satu tempat yang bisa dipilih oleh sarjana dalam mencari pengalaman adalah kantor Notaris & PPAT.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris)¹ berbunyi:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Pasal di atas menyatakan Notaris adalah pejabat umum, artinya kewenangan yang Notaris miliki tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lainnya, bahwa Notaris merupakan satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²

Selain Pasal di atas terdapat juga Pasal 15 ayat (1) yang membahas mengenai wewenang seorang Notaris yaitu:

Seorang Notaris memiliki wewenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

¹ Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

² Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya" Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Jurnal of Law, Vol 1, Nomor 2 Januari 2017, hal. 148

Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris memperkuat Pasal 1 UU Jabatan Notaris yang dijelaskan bahwa wewenang Notaris untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan hanya menjadi wewenang notaris.

Ketika Notaris yang menjabat meninggal dunia maka akan ada yang menggantikan dan menjabat sebagai Notaris untuk sementara guna menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia. Biasanya Notaris yang menggantikan posisi tersebut disebut Pejabat Notaris Sementara.

Selain Pejabat Notaris Sementara terdapat juga Notaris Pengganti yang diangkat untuk sementara sebagai Notaris yang menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatan sebagai Notaris. Notaris memiliki tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris memiliki wilayah jabatan yang meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus bekerja dengan profesional dan dilandasi dengan luhur serta kepribadian yang baik, maka dari itu terdapat istilah kode etik dalam pekerjaan Notaris. Jika, ada Notaris yang melanggar kode etik dan bekerja tidak dengan luhur dan kepribadian yang baik maka akan berakibat buruk di mana masyarakat tidak akan mempercayai Notaris tersebut lagi.

Sesuai dengan UU Jabatan Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Tempat kedudukan Notaris yang juga menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris. Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Menurut KBBI Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Salah satu pejabat resmi yang dimaksud adalah Notaris. Menurut Subekti, akta bukan merupakan surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acte*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan³, artinya akta merupakan bentuk dari perbuatan hukum. Terdapat 2 (dua) macam akta Notaris berdasarkan UU Jabatan Notaris Pasal 1 angka 7:

1. Akta yang Dibuat oleh Notaris (Akta Relas atau Akta Pejabat)

Akta ini disebut juga akta berita acara⁴ yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Misalnya akta berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan budel, dan lain-lain.

2. Akta yang Dibuat di Hadapan Notaris/Akta Pihak (Akta Partij)

³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1980), hal.29

⁴ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2013), hal. 7

Adalah akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, misalnya perjanjian kredit, dan sebagainya.

Menurut Sudikno Mertokusomo sebagaimana dikutip Sjaifurrachman, akta mempunyai dua fungsi,⁵ sebagai berikut:

1. Fungsi formil (*formalitas causa*)

Artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum. Dalam konteks ini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.

2. Fungsi alat bukti (*probationis causa*)

3. Artinya akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Notaris/PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgelijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Hukum Acara Perdata Indonesia selain

⁵ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 114-115

untuk kebenaran materiil, Notaris juga mempunyai peran dan tugas yang penting serta kedudukan yang terhormat.⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 1 tentang⁷ Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP PPAT) berbunyi:

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Pasal di atas PPAT memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum untuk membuat akta-akta yang mencakup hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dapat diartikan bahwa hanya PPAT saja yang dapat membuat akta-akta tersebut.

Terdapat juga PPAT sementara yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk/dipilih karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum banyak/tidak terdapat PPAT. Selain PPAT sementara ada juga PPAT khusus yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Sama halnya dengan Notaris PPAT hanya boleh membuat akta PPAT didaerah kerjanya yang sudah ditentukan di dalam keputusan pengatannya.

⁶ Andri Cahyadi, *Peran Notaris Dalam Membantu Menyelesaikan Masalah Waris Melalui Pembuatan Keterangan Waris*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2011), hal. 82

⁷ Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah di dalam satu provinsi, tetapi prakteknya hanya dibolehkan dalam satu kabupaten/kota dan wajib mengikuti daerah kerja Notarisnya. Berbeda dengan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang hanya di daerah yang meliputi wilayah jabatannya selaku Pejabat Pemerintah, Misalnya camat selaku PPAT hanya boleh memuat akta di kecamatannya.

Tugas PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, sembilan tugas PPAT, yakni membuat;⁸

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (*inbreng*);
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian HGB/HP Atas Tanah HM;
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;

Berdasarkan uraian dasar hukum dan penjelasan secara umum khususnya mengenai wewenang Notaris dalam membuat Akta Jual Beli dan wewenang PPAT dalam membuat perjanjian sewa menyewa rumah. Membuat Penulis tertarik untuk meneliti perihal ini ke dalam tugas akhir dengan judul “**PROSES**

⁸ Gunanegara, Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law, (Jakarta: Tatanusa, 2018), hal. 125

PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DAN AKTA JUAL BELI TANAH PADA KANTOR NOTARIS & PPAT MARTIANIS, S.H. M.Kn.”

1.2 Rumusan Masalah

Masalah yang akan diteliti dalam magang ini adalah:

1. Bagaimana proses dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah, serta salah satu contoh masalah yang dihadapi oleh klien dan solusi yang diberikan di kantor Notaris dan PPAT Martianis, S.H., M.Kn. ?
2. Bagaimana proses dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah serta salah satu contoh masalah yang dihadapi oleh klien dan solusi yang diberikan di kantor Notaris dan PPAT Martianis, S.H., M.Kn.?

1.3 Tujuan Magang

Alasan penulis memilih program magang ini adalah dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi persyaratan kelulusan mata kuliah magang sebagai mata kuliah penutup jenjang S1 yang berbobot 6 (enam) sks.
2. Memberi kesempatan bagi penulis untuk mempraktekan dan menerapkan berbagai teori yang diperoleh selama perkuliahan.
3. Untuk mengetahui proses dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa dan Akta Jual Beli di kantor Notaris dan PPAT Martianis S.H., M.Kn.
4. Untuk mengetahui masalah yang dihadapi klien dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa dan Akta Jual Beli dan solusi yang diberikan Notaris dan PPAT Martianis, S.H., M.Kn.

1.4 Manfaat Magang

Manfaat dari magang yang dilakukan oleh penulis ini, antara lain:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Dalam hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan akademis dan informasi bagi pembaca dibidang hukum pada umumnya dan secara khusus mengenai hukum perdata serta profesi seorang Notaris dan PPAT juga dapat menambah wawasan pengetahuan, serta perluasan kerangka berpikir penulis dalam pengembangan teori hukum yang telah dipelajari, dan memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu.

1.4.2 Manfaat Praktis

Menurut penulis setelah melewati proses magang, manfaat yang akan didapatkan bagi para mahasiswa yang akan mengambil magang sebagai tugas akhir adalah:

1. Dapat melihat dan mempraktikkan langsung kerja profesi hukum (Notaris).
2. Mendapatkan pelajaran/ilmu yang belum dipelajari dikelas.
3. Memberikan pemahaman yang jelas mengenai ruang lingkup kerja.
4. Mendapatkan gambaran penuh dan pengalaman untuk mempersiapkan diri bekerja sebagai calon professional.
5. Memberikan pengetahuan mengenai masalah-masalah yang akan dihadapi ketika masuk dunia kerja.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Kantor Notaris & PPAT Martianis, S.H., M.Kn., berlokasi di Perumahan Puri Naga Indah Blok A2 No. 38, Kampung Melayu Timur, Teluknaga,

Tangerang, Banten, Indonesia berupa bangunan rumah terdiri 1 lantai yang terbagi atas 4 (Empat) ruangan kerja yaitu ruang pribadi notaris, ruang rapat atau ruang akad perjanjian, ruang penyimpanan dokumen dan ruangan kerja para karyawan. Waktu operasional kantor Notaris dan PPAT ini adalah hari senin sampai dengan jumat pukul 08:00 sampai dengan pukul 16.00.

1.6 Sistematika Penulisan

Secara garis besar, laporan magang ini terdiri dari 5 (lima) bab. Adapun laporan magang ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Di dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai latar belakang magang, rumusan masalah, tujuan dari pelaksanaan magang, manfaat dari pelaksanaan magang, waktu dan lokasi dari pelaksanaan magang, sistematika penulisan magang.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini berisi tinjauan pustaka yang memuat teori-teori dan konsep-konsep yang berkaitan dengan pembahasan magang yaitu mengenai proses pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah dan Akta Jual Beli serta masalah yang dihadapi klien dalam proses pembuatan akta tersebut dan solusi yang diberikan oleh Martianis, S.H., M.Kn.

BAB III GAMBARAN UMUM KANTOR NOTARIS DAN PPAT

MARTIANIS, S.H., M.Kn.

Bab ini berisi penggambaran secara umum profil kantor Notaris & PPAT Martianis, S.H., M.Kn. dimana penulis melaksanakan masa magangnya.

BAB IV PEMBAHASAN

Di dalam bab ini penulis akan membahas tentang kegiatan-kegiatan apa saja yang penulis lakukan di kantor Notaris & PPAT Martianis, S.H., M.Kn., Secara khusus mengenai proses pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah dan Akta Jual Beli Tanah serta masalah yang dihadapi klien dalam proses pembuatan akta tersebut dan solusi yang diberikan oleh Martianis, S.H., M.Kn.

BAB V PENUTUP

Pada Bab yang terakhir ini memberikan kesimpulan yang didapat dari praktik magang serta saran-saran yang dapat diberikan untuk memecahkan permasalahan terhadap hasil laporan dan pelaksanaan magang pada kantor Notaris & PPAT Martianis, S.H., M.Kn.

