

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Pemilihan Topik**

Hukum di Indonesia pada hakikatnya dibentuk untuk mengatur kehidupan masyarakat agar kehidupan di Indonesia dapat berlangsung dengan adil, tertib dan sesuai dengan cita-cita dari bangsa Indonesia itu sendiri. Setiap negara sendiri pada dasarnya berwenang untuk mengatur hukum yang berlaku di wilayah kekuasaannya. Hal tersebut juga berlaku di sebuah negara hukum bernama Indonesia.

Dalam rangka untuk memastikan hukum dapat berjalan dengan baik di sebuah negara hukum, maka diperlukanlah profesi-profesi yang mumpuni agar hukum tersebut dapat bergerak sebagaimana mestinya. Notaris adalah sebuah profesi hukum yang diakui dan memiliki landasan hukum di Indonesia. Landasan hukum terkait profesi Notaris di Indonesia sendiri secara garis besar dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU Nomor 30 Tahun 2004”) serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Nomor 2 Tahun 2014). Pada Pasal 1 angka 1 UU Nomor 2 Tahun 2014 disampaikan bahwa 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”. Dari pengertian tersebut dapat dilihat

bahwa kewenangan utama dari Profesi Notaris yaitu terkait dengan pembuatan akta autentik.

Ketentuan lebih lanjut tentang kewenangan Notaris dapat dilihat pada Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014. Pada Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 disampaikan bahwa

“Notaris berwenang 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”.

Selanjutnya, pada Pasal 15 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2014 disampaikan juga bahwa Notaris memiliki wewenang lainnya diantaranya meliputi:

“a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi); b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat akta risalah lelang.”

Di sisi lain, Notaris dalam menjalankan profesinya juga memiliki beberapa kewajiban-kewajiban yang harus dipatuhi dan/atau dilaksanakan. Kewajiban-kewajiban tersebut dapat dilihat dari bunyi Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang meliputi:

“a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris; c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari

penghadap pada Minuta Akta; d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta; e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kecuali ada alasan untuk menolaknya; f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain; g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga; i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan; j. mengirimkan daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya; k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan; l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan; m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan n. menerima magang calon Notaris.”

Dari beberapa wewenang dan kewajiban Notaris seperti yang disampaikan diatas, dapat dilihat bahwa salah satu tugas dari Notaris adalah terkait pembuatan akta autentik. Akta autentik tersebut dapat terkait berbagai hal, misalnya terkait wasiat, waris, pendirian perusahaan, perjanjian kerja sama, dan lain-lain. Melalui kesempatan magang di salah satu kantor Notaris ini, penulis berharap dapat mendapatkan pengalaman dan pengetahuan praktis tentang bagaimana seorang Notaris melaksanakan pekerjaannya serta berbagai tantangan yang perlu di hadapi Notaris dalam mengemban profesinya tersebut.

Penulis secara spesifik memiliki minat untuk mendalami peranan Notaris dalam pembuatan surat terkait pewarisan. Ketentuan hukum dan prosedur terkait

pewarisan penting untuk dipahami tidak hanya untuk praktisi hukum saja, namun juga untuk masyarakat pada umumnya, khususnya agar harta warisan yang ditinggal pewaris sungguh dapat dimanfaatkan oleh ahli waris yang berhak untuk mendapatkannya. Melalui pengalaman magang penulis, terdapat beberapa tantangan Notaris dalam membuat surat keterangan waris. Sehubungan dengan prosedur hukum pembuatan surat keterangan waris, penulis tidak menemukan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang secara eksplisit mengatur tentang hal tersebut. Dasar hukum pembuatan surat waris yang dibedakan berdasarkan golongan keturunan tersebut dapat dilihat pada Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor MA/KUMDIL/171/V/K/1991 Tahun 1991. Berdasarkan Surat Mahkamah Agung tersebut, Notaris hanya memiliki wewenang untuk membuat Surat Keterangan Waris untuk golongan keturunan tertentu saja.

Selain itu, dalam kesempatan magang ini penulis juga memiliki minat untuk mendalami peranan Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) unit perumahan antara pihak pengembang perumahan (developer) dengan pihak pembeli. Penulis melihat pertumbuhan jumlah penduduk secara signifikan di Indonesia setiap tahunnya membuat kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat pula. Sehingga, pemahaman yang tepat mengenai ketentuan hukum terkait jual beli unit perumahan antara pihak pengembang perumahan (developer) dengan pihak pembeli sungguh dapat bermanfaat tidak hanya bagi praktisi hukum, namun juga bagi masyarakat luas pada umumnya. Meski tidak bersifat wajib, PPJB ini umum untuk dibuat ketika objek jual beli masih dalam tahap pembangunan. PPJB memiliki beberapa perbedaan mendasar dengan Akta Jual Beli (AJB). Salah

satu perbedaan mendasar yaitu AJB tidak dapat dibuat apabila pembayaran atas jual beli terkait belum dilunasi, sedangkan PPJB dapat dibuat baik ketika pembayaran telah dilunasi maupun belum dilunasi. PPJB sendiri dapat dibuat dalam bentuk perjanjian bawah tangan ataupun dalam bentuk akta notaris.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berikut adalah rumusan masalah yang hendak dianalisis penulis dalam kesempatan magang kali ini:

1. Bagaimana praktik dan tantangan pembuatan surat keterangan waris di Kantor Notaris Wenda Taurusita Amidjaja S.H.?
2. Bagaimana praktik dan aturan hukum pembuatan PPJB satuan rumah susun antara pelaku pembangunan perumahan (developer) dengan pihak pembeli pada objek jual beli yang masih dalam tahap pembangunan di Kantor Notaris Wenda Taurusita Amidjaja S.H.?

## **1.3 Tujuan Magang**

Tujuan penulis dalam melaksanakan magang ini adalah untuk mendapatkan pengalaman praktis di Kantor Notaris Wenda Taurusita Amidjaja S.H., khususnya terkait kedua rumusan masalah yang sudah disampaikan di atas.

## **1.4 Manfaat Magang**

### **1.4.1 Manfaat teoritis**

Secara teoritis, laporan magang ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak legislatif yang berwenang dalam pengembangan ketentuan hukum yang

berlaku terkait waris serta terkait PPJB antara pihak pengembang perumahan (developer) dengan pembeli, agar ketentuan hukum terkait dapat mengikuti perkembangan yang terjadi di masyarakat Indonesia.

#### 1.4.2 Manfaat praktis

Secara praktis, laporan magang ini diharapkan dapat menjadi informasi yang berguna bagi para pihak, baik praktisi hukum maupun masyarakat umum untuk semakin memahami ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia saat ini terkait waris serta terkait PPJB antara pihak pengembang perumahan (developer) dengan pembeli.

#### 1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Waktu dan Lokasi Magang adalah sebagai berikut:

1. Waktu Magang: 01 Agustus 2024 hingga 06 Desember 2024
2. Lokasi Magang: Gedung Graha Mas Blok C-25, Jalan Raya Perjuangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta

#### 1.6 Sistematika Penulisan

Pada BAB I secara garis besar akan dijelaskan terkait tujuan dari dilaksanakannya magang ini. Kemudian pada BAB II akan diuraikan ketentuan-ketentuan hukum serta teori-teori hukum yang relevan terkait rumusan masalah yang hendak dibahas dalam penulisan ini. Dalam BAB III akan disampaikan Gambaran umum terkait Instansi Tempat Magang yang dijalani penulis, beberapa diantaranya seperti tata tertib kantor, jumlah karyawan, garis besar jenis-jenis pekerjaan yang sedang dijalankan, dan lain-lain. Selanjutnya pada BAB IV akan

dibahas terkait kedua rumusan masalah berdasarkan pengalaman yang penulis alami selama magang dengan merujuk pada ketentuan-ketentuan hukum maupun teori hukum yang relevan. Pada bab terakhir atau BAB V, akan disampaikan kesimpulan serta saran yang penulis dapat ambil terkait rumusan masalah yang telah dibahas pada BAB IV.

