BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Pemilihan Tempat Kerja Praktek

Universitas Komputer Indonesia menyelenggarakan suatu bentuk perkuliahan disamping pembelajaran di bangku kuliah yaitu Kerja Praktek. Di Fakultas Hukum Universitas Komputer Indonesia Kerja Praktek dapat diambil setelah mengambil program kekhususan. Kerja Praktek yaitu bentuk penyelenggaraan kegiatan belajar mengajar pada perkuliahan yang pelaksanaannya merupakan gabungan antara pengetahuan teoritis dengan pemahaman praktis, antara belajar dibangku kuliah dengan belajar didunia kerja. Hal ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang yang mungkin akan timbul dalam pengetahuan teori dengan aktualisasi dalam praktek. Sehingga tidak menimbulkan kesan bahwa ketika mahasiswa lulus dari perguruan tinggi mereka harus kembali belajar dari nol tentang dunia kerja yang mereka hadapi. Pelaksanaan Kerja Praktek merupakan kegiatan yang wajib diikuti oleh semua mahasiswa dan merupakan salah satu usaha untuk menciptakan lulusan Universitas Komputer Indonesia khususnya Fakultas Hukum yang berkualitas. Usaha ini sesuai dengan apa yang tercantum dalam Tri Darma Perguruan Tinggi, dalam hal ini mengenai pengabdian terhadap masyarakat.

Dengan adanya program kekhususan di Fakultas Hukum Universitas Komputer Indonesia, penulis memilih program kekhususan hukum bisnis, oleh karena itu sesuai dengan program kekhususan hukum bisnis yang diambil, penulis memilih Kantor Notaris dan PPAT Ari Prio Buntoro, S.H.

sebagai tempat pelaksanaan Kerja Praktek. Dan Kegiatan Kerja Praktek ini dilaksanakan tanpa harus mengabaikan perkuliahan yang ada.

B. Sejarah Berdirinya Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ari Pri Buntoro, S.H.

Kantor Notaris Ari Prio Buntoro, S.H. pada awalnya berdiri pata tahun 1999 dengan cakupan daerah kerja Kabupaten Bandung yang beralamat di Jalan Pesantren Nomor 107 Cibabat Cimahi. Awalnya Kota Cimahi mrerupakan bagian dari Kabupaten Bandung namun dengan adanya pemekaran pada Kabupaten tersebut, maka Cimahi memisahkan diri dari Kabupaten Bandung dan berubah menjadi Kota Cimahi.

Dengan adanya pemekaran daerah tersebut Notaris dan PPAT Ari Prio Buntoro, S.H. diberi pilihan untuk memilih daerah kerja sesuai dengan dasar hukumnya yang tercantum dalam pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Karena yang dulu daerah kerjanya adalah Kabupaten Bandung dan kini telah menjadi Kota Cimahi maka dua pilihan yang diberikan adalah daerah kerja Kota Bandung dan daerah kerja Kota Cimahi yang akhirnya beliau memilih daerah kerja Kota Bandung dan beralamat di Jalan Laswi Nomor 42 Bandung. Yang kemudian turun Surat Keputusan (SK) Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor : C-68.HT.03.02-Th.2003 Tentang Pengangkatan Notaris tanggal 20 Januari 2003 yang isinya memberhentikan Notaris Ari Prio Buntoro, S.H. dari jabatannya sebagai Notaris di Kabupaten Bandung dan mengangkat Notaris Ari Prio Buntoro, S.H. sebagai Notaris di Kota Bandung.

Menyusul kemudian dengan dikeluarkannya Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Februari 2005 Nomor 1-X-A-2005 yang menyatakan diangkatnya beliau dengan daerah kerja Kota Bandung.

Dalam perkembangannya Notaris dan PPAT Ari Prio Buntoro, S.H. pernah bekerja sama dengan Bank Muamalat, Bank Penanaman Nasional Madani (PNM), Bank Mega Syariah, BRI Syariah, BTN Syariah dan lain sebagainya.

C. Struktur Organisasi

Organisasi merupakan suatu kerangka yang menggambarkan pembagian kerja para pegawai kedalam kelompok-kelompok, tugas-tugas, wewenang dan tanggung jawab yang terkoordinasi dengan baik sehingga semuanya berlangsung secara tertib dan seirama kearah tercapainya tujuan organisasi atau organisasi merupakan tempat proses kegiatan orang-orang manajemen yang melaksanakan kegiatannya atau aktifitas administrasi.

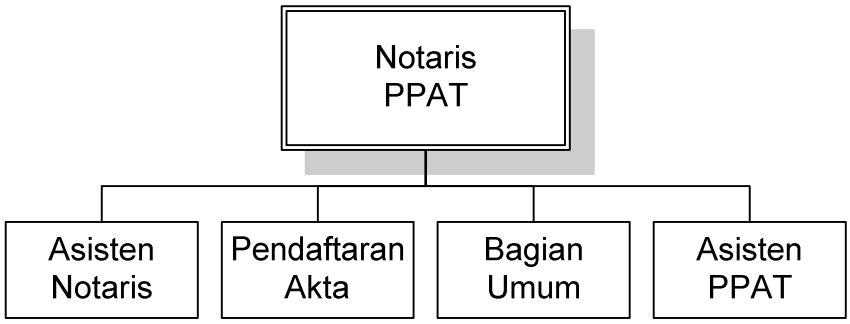
Dalam pelaksanaannya, setiap organisasi perlu adanya tingkatan-tingkatan jabatan, hal ini dilakukan agar adanya koordinasi antara sesama pegawai sehingga terhindar dari kesalahpahaman, kekacauan,dan kekosongan kerja. Selain itu juga dengan adanya perbedaan-perbedaan wewenang serta pembagian tugas dan tanggung jawab yang tersusun rapih dan baik maka tidak mustahil tujuan dari organisasi itu akan tercapai. Tetapi itu juga bergantung kepada kemampuan dan keterampilan pegawainya, apakah itu wewenang, tugas serta tanggung jawab yang diberikan sesuai dengan bidang yang ia tekuni dalam masa pendidikannya.

Tetapi apabila suatu jabatan itu diberikan tidak sesuai dengan kemampuannya maka tidak mustahil tujuan dari organisasi tersebut tidak akan tercapai walaupun dalam bagian tugas dan wewenangnya telah tersusun dengan rapih dan baik.

Agar tujuan dari organisasi itu berjalan dengan baik khususnya bagi Kantor Notaris dan PPAT Ari Prio Buntoro, SH. maka pembagian tugas dilakukan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas personil dilingkungan kantor tersebut, dan pembagian tugas dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagian Pembuatan Akta Notaris
2. Bagian Pembuatan Akta PPAT
3. Bagian Pendaftaran Akta Notaris dan PPAT

Untuk lebih jelasnya bagan susunan organisasi di Kantor Notaris dan PPAT Ari Prio Buntoro, SH. adalah sebagai berikut :



Bagan Susunan Organisasi Kantor Notaris dan PPAT Ari Prio Buntoro, SH.

D. Tugas dan Wewenang

1. Tugas dan Pekerjaan serta Wewenang Notaris

Tugas dan pekerjaan dari Notaris pada umumnya meliputi:

a. membuat akta-akta otentik;

Akta-akta Notaris yang dibuat, diantaranya adalah akta pendirian perusahaan, yang terdiri dari Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) yang didaftarkan ke Depertemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, Akta Pendirian Perseroan Komanditer (CV), Yayasan, Perusahaan Dagang (PD), Lembaga, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), Organisasi Kepemudaan, Organisasi Masyarakat (Ormas) yang kesemuanya didaftarkan ke Pengadilan.

Selain Akta Pendirian Perusahaan, Akta yang dibuat oleh Kantor Notaris dan PPAT Ari Prio Buntoro, S.H. yaitu Perjanjian dengan Bank Syariah dan Perjanjian-Perjanjian Umum. Perjanjian dengan Bank Syariah diantaranya adalah Perjanjian Pembiayaan Murabahah, Perjanjian Pembiayaan Musyarokah, Perjanjian Pembiayaan Mudharobah, Cessie, Fidusia (yang didaftarkan ke Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia), Wakalah, Pengakuan Utang, Al Qardh, Surat Keterangan Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan lain sebagainya.

Perjanjian-perjanjian umum yang dibuat diantaranya adalah Perjanjian Pengosongan, Surat Perjanjian/Opsi, Surat Kuasa Menjual/Melepaskan Hak, Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Penyerahan, Surat Kuasa Menghibahkan, Sewa Menyewa dan lain sebagainya.

b. mengesahkan surat-surat di bawah tangan (*legaliseren*);

Mengesahkan semua surat dibawah tangan ataupun akta dibawah tangan yang ditandatangani, atau dinyatakan dengan tanda sidik jari kepada notaris.

c. mendaftarkan surat-surat di bawah tangan (*waarmerken*);

d. memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Wewenang Notaris adalah bersifat umum (*regel*) dan meliputi empat hal, yakni:

a. sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu;

b. sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

c. sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat;

d. sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

2. Tugas Pokok Dan Kewenangan P.P.A.T.

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu[1].

[1] http://www.kalamliano.bizhosting.com diakses tanggal 10 Januari 2009, jam 01.27 WIB

Perbuatan hukum yang dimaksudkan diatas adalah sebagai berikut[2]:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

E. Identifikasi Masalah

Bertitik tolak dari judul yang diambil dengan memperhatikan perkembangan serta melihat kenyataan yang ada sekarang, maka sebenarnya tidak sedikit permasalahan yang dapat diangkat ke permukaan sebagai sentral pembicaraan. Sadar akan kenyataan demikian, maka ruang lingkup permasalahan dibatasi hanya pada 2 (dua) masalah pokok saja, yaitu :

1. Bagaimana proses dikeluarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan atas suatu Tanah Waris ?
2. Bagaimana kekuatan hukum suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan atas suatu hak waris ?

---

[2] pasal 2 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

F. Maksud Dan Tujuan

Adapun maksud dan tujuan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah:

1. Untuk mengetahui proses dikeluarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan atas suatu Tanah Waris.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan atas suatu hak waris.