

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN). Menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”.

Sebagai pejabat umum ahli dibidangnya (pakar), Notaris diangkat oleh Menteri, sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri. Melakukan kewajiban dalam hal sengketa kenotariatan dan bagian sengketa lainnya mediator memberi nasehat wewenang terhadap sengketa dalam pasal 6 Kode etik Notaris yang menyatakan “*Sanksi yang digunakan terhadap anggota yang melkukan pelanggaran kode etik dapat berupa teguran peringatan, dan pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan*”. Ke beradaan pejabat dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat tersebut merupakan

penanggungjawab dari personifikasi Negara. Negara dalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh pemerintah dalam menjalankan tugas dan fungsinya dalam merealisasikan tujuan Negara diwakili dengan adanya pejabat. Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah guna memberikan pelayanan kepada masyarakat serta membantu permasalahan hukum masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. yang berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi dari Negara karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pemberian wewenang kepada Notaris memang tidak diatur, namun sumber kewenangan Notaris ini berasal dan/atau diatur dalam UUJN, sehingga dikatakan kewenangan Notaris diperoleh melalui atribusi dari UUJN. Alasannya dilihat dari pengertian pemberian wewenang secara atribusi terjadi apabila diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau Undang-Undang (Pasal 12 ayat (1) dan Undang-Undang Nomsor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Dalam pemberian atribusi tersebut berarti sumber kewenangan atribusi bisa berasal dari Undang-undang Negara republik Indonesia 1945 dan/atau dari Undang-Undang saja, yang dalam hal kewenangan Notaris adalah UUJN.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris harus memperhatikan kewenangan, kewajiban, dan larangan yang tercantum dalam UUJN dan kode etik Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan

jasanya di bidang perdata terutama dalam pembuatan akta otentik. Kewenangan notaris merupakan amanah UUJN yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada. Kewenangan notaris diberikan melalui UUJN dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3).

Dalam ayat (1) menjelaskan 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. Ayat (2) Notaris berwenang:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian. sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.
7. Membuat Akta risalah lelang.

Ayat 3 “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”. Khususnya Notaris yang ada di Kota Singaraja ada beberapa Notaris ditemukan sebagai penyuluhan hukum dalam menyelesaikan sengketa akta, Dasar kewenangan Notaris sebagai mediator yang dilaksanakan di Kota Singaraja apa yang menjadi keinginan para pihak atau yang akan membuat suatu kesepakatan kalau ada salah satu pihak yang menyimpang dan melanggar peraturan perundang-undangan Notaris harus melarang pihak tersebut dan seharusnya pihak tersebut sesuai dengan Undang-Undang. Persentasi jumlah Notaris yang ada di Kota Singaraja sebagai penyuluhan hukum ada 95% sumber data terdapat di Kantor Notaris Rina Hrindy, S.H, Kantor Notaris & PPAT Komang Prayoga Kusuma Diharta, S.H, dan Kantor Notaris & PPAT Lazarus Birehina, S.H., M.Kn Dari 7 Notaris yang dilibatkan sebagai subyek penelitian. Sehingga ini relative tinggi Notaris sebagai penyuluhan hukum

Notaris sebagai sebuah jabatan mempunyai kewenangan tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada, sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah. Oleh karena itu wewenang pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pejabat atau jabatan tersebut Kewenangan eksistensi Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Pasal 15 UU 2 Tahun 2014 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.

Penyuluhan hukum Notaris sebagai mediator dapat dilakukan dengan memberikan pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan terkait dengan akta yang diinginkan oleh para pihak (penghadap). Notaris harus menjelaskan isi akta yang telah dibuat, karena tidak semua orang yang membuat akta dapat memahami isi akta dengan baik. Notaris tidak menerima honorarium dalam memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Landasan utama penyuluhan hukum adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas hukum dan tidak berdasarkan atas kekuasaan. Notaris memiliki batasan dalam memberikan penyuluhan hukum dan tidak boleh melakukan diluar kewenangannya. (Ayu,2009 : 2).

Peran Notaris dalam pembangunan khususnya berkaitan dengan pembuatan akta jual beli adalah suatu peristiwa hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo (Edisi Revisi 2013:5) peristiwa hukum adalah peristiwa yang relevan bagi hukum. Peristiwa yang oleh hukum dihubungkan akibat hukum atau peristiwa dihubungkan dengan timbulnya hak dan kewajiban. terkadang tidak disadari oleh masyarakat umum tidak begitu kentara, (Sudikno, 2013 : 5).Namun demikian apabila disadari lalu lintas kehidupan sehari-hari tidak terlepas dari profesi jasa hukum yang terkenal pembuat akta. Pembangunan nasional terlebih menghadapi era globalisasi sangat membutuhkan jasa hukum tersebut yang

semakin luas dan kompleks untuk memberikan kepastian hukum khusus dalam akta jual beli tanah.

Berdasarkan observasi awal dan mewawancarai beberapa Notaris yang ada di Kota Singaraja menyatakan terjadinya permasalahan ketidakjujuran dalam keterangan palsu di dalam data–data pendukung dan merugikan salah satu pihak. Dalam akta jual beli. Si penjual merasa dirugikan oleh si pembeli karena akta tersebut belum dibayar lunas oleh si pembeli sedangkan akta jual beli bisa dilakukan harus ada pelunasan dari pihak pembeli ke penjual. Kurangnya kejujuran dari dua belah pihak yang dapat menimbulkan sengketa yang terjadi di Kota Singaraja. Dalam Pembuatan akta Klien biasanya lebih banyak berinteraksi dan berkonsultasi dengan Staf Notaris, dan staf Notaris menjelaskan dokumen apa saja yang di persiapkan oleh klien dalam pembuatan akta. Klien hanya bertemu Notaris saat pembacaan dan penandatanganan saja. Pembuatan akta tanpa penyuluhan Hukum sangat rentan menimbulkan persoalan hukum, misalnya timbulnya sengketa para pihak dan gugatan terhadap Notaris.

Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan. Kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (*kooperatif*) di luar pengadilan atau yang dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (*APS*). Penyelesaian sengketa diluar proses peradilan bukan merupakan suatu hal yang baru bagi bangsa Indonesia, jauh sebelum diperkenalkanya *APS*, Bangsa Indonesia telah mengenal penyelesaian dengan cara musyawarah. Salah satu bentuk Penyelesaian Sengketa Alternatif adalah Mediasi. Mediasi merupakan penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak yang dibantu oleh

mediator. Menurut Rach madi Usman (Rahmadi 2011 : 3)terdapat beberapa kelebihan mekanisme mediasi, yaitu : (a) mengatasi penumpukan perkara di Pengadilan, (b)lebih cepat dan murah, (c)memberikan akses yang besar kepada para pihak untuk menemukan penyelesaian perkara, sehingga tidak ada pihak diluar proses pengadilan yang memutus (adjukatif ).

Dalam suatu proses mediasi pihak yang berseteru harus percaya bahwa mediator mempunyai keahlian khusus dan ia menggunakan sebuah sistem yang terbukti bekerja untuk kepentingan kedua belah pihak yang terlibat dalam mediasi. Kode etik Notaris tahun 2015 pasal 4 ayat 16 menyatakan “*Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) dilarang membuat akta melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditemukan oleh dewan kehormatan*”.

Seorang Notaris terikat oleh aturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Seorang Notaris tidak boleh berprofesi yang mengganggu kinerjanya selain tu dilarang memiliki pekerjaan sampingan yang dapat menyebabkan terjadi konflik kepentingan (*conflict interesting*).

Dan adapun kasus, sengketa dan perkara yang ditangani oleh Notaris Kota Singaraja terhitung per tahun dari tahun 2002 sampai tahun 2020 terdaftar ada sebanyak 1000 akta, 3000, akta, dan ada 700 akta kasus sengketa tanah,

Tahun	Nama Notaris	Sengeketa
2005	Notaris & PPAT Rina Harindyah, S.H	Akta jual beli tanah
2015	Notaris & PPAT Made Maheeranita, S.H	Sewa menyewa

2017	Notaris & PPAT Lazarus Birehina, S.H., M.Kn	Pencabutan Surat Wasiat
2020	Notaris & PPAT Komang Prayoga Kusuma Diharta, S. H	Penahanan Sertifikat Hak Guna

Yang paling sering ditangani di kantor Notaris tersebut meliputi jual beli dan membuat perjanjian. Peranan Notaris sebagai penyuluhan hukum dalam menjalankan jabatannya jika ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia tidak ada pelarangan tentang pekerjaan Notaris sebagai mediator, sehingga peranan Notaris sebagai penyuluhan hukum dalam menjalankan jabatannya Notaris bertindak sebagai penyuluhan hukum dalam memberikan penjelasan terkait dengan kesepakatan yang dituangkan ke dalam akta oleh Notaris. Sehingga dalam memberikan penjelasan dan nasihat hukum Notaris dapat menghindari terjadinya sengketa antara para pihak dengan kata lain Notaris sudah melakukan perannya dalam pencegahan terjadinya sengketa.

Para pihak yang bersengketa bisa terdiri atas satu orang atau lebih, dalam hal ini pihak yang berperan sebagai mediator merupakan satu kesatuan dengan pihak yang bersengketa dan bersifat tidak memihak. Dalam hal ini mediator hanya memfasilitasi para pihak dan para pihak yang bersengketa sendirilah yang mengajukan jalan penyelesaiannya (Sarjita, 2005:30).

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu penyelesaian sengketa melalui Notaris sebagai penyuluhan hukum perlu dipopulerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa akta tanah. Karena hal ini selain dimungkinkan

pemanfaatannya, Dari tugas dan wewenang notaris yang di perbolehkan sebagai penyuluhan hukum dapat mencakup penyelesaian sengketa akta tanah dengan cara mediasi sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Sehubungan dengan latar belakang diatas maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Eksistensi Notaris Sebagai Mediator Sengketa Kenotariatan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Di Kota Singaraja”**.

### **1.2 Identifikasi Masalah**

Dari beberapa uraian yang dikemukakan pada latar belakang, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut :

- 1) Adanya sengketa antar klien yang dibantu Notaris dalam sengketa akta jual beli.
- 2) Adanya permasalahan akta yg belum di bayar lunas oleh si pembeli kepada si penjual.
- 3) Peristiwa yang oleh hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dihubungkan akibat hukum sengketa kenotariatan atau peristiwa dihubungkan dengan timbulnya hak dan kewajiban. terkadang tidak disadari oleh masyarakat umum

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut maka penulis melakukan pembatasan masalah yaitu mengenai sengketa kenotariatan yg dilakukakan secara mediasi (non litigasi) tanpa proses ke pengadilan yang dilakukan yang dilakukan

Notaris yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Dari latar belakang diatas, Maka peneliti akan merumuskan masalah yang akan dikaji lebih lanjut. Adapun rumusan masalahnya yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum dari akta yang telah dibuat Notaris dalam kaitannya dengan sengketa kenotariatan?
2. Bagaimana peranan Notaris sebagai mediator dalam proses mediasi sengketa kenotariatan ditinjau dari Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 terhadap masyarakat di Kota Singaraja?

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan Penelitian adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Umum
  - a. Untuk mengetahui dan menganalisis notaris bisa menjadi Mediator dalam sengketa kenotariatan.
  - b. Untuk memberi pengetahuan dan wawasan kepada mahasiswa Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha tentang Notaris sebagai mediator di Hukum Perdata.
  - c. Untuk menjadi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum di prodi Ilmu Hukum Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha.
2. Tujuan Khusus Penelitian
  - a. Untuk mengetahui bagaimana peranan Notaris sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa kenotariatan.

- b. Untuk Mengetahui akibat hukum dari akta yang telah dibuat Notaris dalam kaitannya dengan sengketa kenotariatan yang ditinjau dari Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 terhadap masyarakat di Kota Singaraja.

## 1.6 Manfaat Penelitian

### 1. Manfaat teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat kontribusi teoritis di bidang sengketa kenotariatan yang terkait dengan Notaris di Kota Singaraja sebagai mediator

### 2. Manfaat Praktis

#### a) Bagi peneliti

Dengan hasil penelitian ini di praktis, bagi peneliti sendiri bermanfaat untuk meningkatkan keahlian dan keterampilan dalam menulis, sumbagan pemikiran terkait dengan pemecahan masalah hukum tentang sengketa kenotariatan dalam akta untuk kedepannya.

#### b) Bagi Masyarakat

Dengan Penelitian ini diharapkan mampu menambah pemahaman dan memberi manfaat bagi masyarakat khususnya di Kota Singaraja terhadap sengketa kenotariatan dalam akta jual beli.

#### c) Bagi pemerintah

Penelitian Ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah untuk mengembangkan pelayanannya *public* serta untuk memberikan masukan kepada para pihak yang terkait saat melaksanakan eksistensi notaris serta memberikan gambaran bagaimana Notaris yang di Kota Singaraja dalam

menyelesaikan sengketa akta yang ada di Kota Singaraja dalam proses penyelesaian sengketa yang lebih baik lagi

