

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PIHAK DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA TERKAIT AKTA YANG
DIBUATNYA DI KABUPATEN PATI**

(Studi Kasus di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Alfian Ardiansyah

30301800031

**PROGRAM STUDI (S. 1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PIHAK DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA TERKAIT AKTA YANG
DIBUATNYA DI KABUPATEN PATI**
(Studi Kasus di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.)



Dosen Pembimbing

Dr.H.Umar Ma' ruf, SH,Sp.N,M.Hum
NIDN: 06-1702-6801

Pada Tanggal :

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PIHAK DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA TERKAIT AKTA YANG
DIBUATNYA DI KABUPATEN PATI**

(Studi Kasus di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Alfian Ardiansyah

30301800031

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 2024
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji
Ketua



Dr.H.Amin Purnawan, SH,Sp.N,M.Hum

NIDN: 0606126501

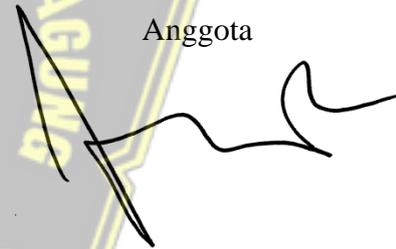
Anggota

Anggota



Dr. Ida Musofiana, SH, MH

NIDN: 06-2202-9201



Dr.H.Umar Ma' ruf, SH,Sp.N,M.Hum

NIDN: 06-1702-6801

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH

NIDN: 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alfian Ardiansyah

NIM : 30301800031

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA TERKAIT AKTA YANG DIBUATNYA DI KABUPATEN PATI (Studi Kasus di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.)”**. adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis beracuan dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 9 September 2024



Alfian Ardiansyah

30301800031

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Alfian Ardiansyah

NIM : 30301800031

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA TERKAIT AKTA YANG DIBUATNYA DI KABUPATEN PATI (Studi Kasus di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 9 September 2024



Alfian Ardiansyah

30301800031

ABSTRAK

Notaris merupakan pejabat pembuat akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Tugas dan kewenangan notaris mempunyai peranan yang sangat besar dalam mewujudkan kepastian. Hal ini mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna terhadap suatu perbuatan dan atau peristiwa hukum tertentu. Tujuan penulisan skripsi ini yaitu untuk mengetahui tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya serta untuk mengetahui kendala yang dialami Notaris dalam penyelesaian sengketa perdata terkait akta yang dibuatnya serta solusinya.

Metode penelitian menggunakan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum serta penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu.

Berdasarkan hasil penelitian ditarik kesimpulan yaitu tanggungjawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya yaitu mengadakan musyawarah kepada pihak yang bersengketa dengan posisi notaris menjadi mediator. Pihak yang dirugikan dapat menggugat pihak yang menyebabkan kerugian tersebut di pengadilan atau dengan membatalkan kesepakatan sedangkan kendala yang dialami Notaris dalam penyelesaian sengketa perdata terkait akta yang dibuatnya dan bagaimana solusinya yaitu kesalahan yang seringkali dilakukan pihak bersengketa saat menyelesaikan masalah lewat jalur mediasi adalah menunda-nunda upaya perdamaian dan pihak bersengketa seringkali cepat menyerah saat proses mediasi dilakukan sedangkan upaya untuk mengatasi hambatan tersebut adalah Mensosialisasikan proses mediasi adalah proses yang menguntungkan dan mendengarkan pendapat pihak lain

Kata Kunci: Akta, Notaris, Sengketa

ABSTRACT

A notary is an official who makes authentic deeds as stated in Law Number 2 of 2014 regarding amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notaries. The duties and authority of a notary play a very large role in ensuring certainty. This is because an authentic deed is perfect evidence of certain legal actions and events. The purpose of writing this thesis is to find out the responsibilities of the Notary as a party in resolving civil settlements related to deeds he has made and to find out the obstacles experienced by Notaries in resolving civil settlements related to deeds he has made and their solutions.

The research method uses sociological juridical, namely research where the research emphasizes legal science and field research. The legal research specification that will be used in this writing is descriptive research, namely research that aims to obtain a complete picture (description) of the legal situation that applies in a particular place.

Based on the results of the research, a conclusion was drawn, namely that the Notary's responsibility as a party in resolving Civil Settlements related to the deed he made was to hold consultations with the parties in dispute with the notary's position as mediator. The aggrieved party can sue the party who caused the loss in court or by canceling the agreement. Meanwhile, the obstacle experienced by the Notary in completing civil settlements related to the deed he made and how to solve it is that the mistake that is often made by disputing parties when resolving problems through mediation is delaying efforts. Peace and disputing parties often give up quickly when the mediation process is carried out, while efforts to overcome these obstacles are by socializing the mediation process as a profitable process and listening to the opinions of other parties.

Keywords: Deed, Notary, Dispute

UNISSULA
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	14
H. Jadwal Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum tentang Notaris.....	16
1. Pengertian dan Kewenangan Notaris.....	16
2. Kewajiban dan Larangan Notaris.....	22
3. Tempat Kedudukan, Formasi, dan Wilayah Notaris.....	27
4. Organisasi Notaris.....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	30
1. Pengertian Sengketa.....	30
2. Penyebab Sengketa.....	31
C. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	32

1. Pengertian Akta Otentik.....	32
2. Pengertian Akta Di Bawah Tangan.....	33
3. Kekuatan Pembuktian Akta	34
D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perdata	35
1. Pengertian hukum Perdata	35
2. Hukum Perdata Materiil di Indonesia	37
3. Sejarah Berlakunya KUHPerdata (BW) di Indonesia.....	37
4. Sistematika Hukum Perdata.....	39
E. Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Islam.....	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya.....	49
B. Kendala Yang Dialami Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Terkait Akta Yang Dibuatnya Dan Bagaimana Solusinya	68
BAB IV PENUTUP	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum hal ini secara eksplisit dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai negara hukum maka sesungguhnya yang memimpin penyelenggaraan negara adalah hukum dengan berpegang teguh pada prinsip *the rule of law, and not of man*, dengan demikian setiap kekuasaan yang dijalankan oleh negara maka harus berlandaskan hukum.

Notaris merupakan pejabat pembuat akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Tugas dan kewenangan notaris sebagai pembuat akta otentik mempunyai peranan yang sangat besar dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat. Hal ini mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna terhadap suatu perbuatan dan atau peristiwa hukum tertentu.¹

Notaris, adalah jabatan kepercayaan, sehingga seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepada notaris. Menurut hukum, akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, adalah akta otentik, barang siapa yang membantah kebenaran suatu akta otentik, yang membantah harus dapat membuktikan

¹ Tan Thong Kie, 2000, *Buku 1 Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 2, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm. 157

sebaliknya. Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notariat” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau yang terjadi di antara mereka.² Notaris adalah Profesi hukum yang cukup menjanjikan. Dan untuk menjadi seorang notaris mempunyai beberapa kompetensi khusus yang harus dipenuhi. Jadi seorang notaris tidak mungkin bisamelakukan praktik tanpa memiliki kemampuan yang memadai.³

Fungsi dan peran Notaris dalam gerak pembangunan nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya makin luas dan makin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum yang dijalankan oleh semua pihak makin banyak dan luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris. Pemerintah dan masyarakat luas tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh Notaris kepadanya benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat dipertanggungjawabkan.⁴

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya akta otentik dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan pihak-pihak tersebut. Apabila akta otentik diajukan sebagai

² Umar Ma'ruf, Dony Wijaya, *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume II No.3 September - Desember 2015, hlm. 299

³ Raden Hamengku Aji Dewondaru, Umar Ma'ruf, *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hlm. 283

⁴ Dwikky bagus wibisono, Umar Ma'ruf, *Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Pengawasan Pelaksanaan Jabatan Notaris Di Kabupaten Tegal*, Jurnal AKTA, 015No 1 Maret 2018:179-186

alat bukti di depan hakim kemudian pihak lawan membantah akta tersebut maka pihak pembantah yang harus melakukan pembuktian kebenaran / bantahannya.⁵

Seiring perjalanan dari waktu ke waktu, dan silih bergantinya kasus-kasus yang terjadi, maka pada kasus tertentu para pihak yang berperkara (dapat diwakili oleh Pengacara), Jaksa, Hakim, ataupun pihak-pihak yang bersangkutan dalam pengadilan yang merasa perlu untuk menghadirkan notaris sebagai saksi, berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Keberadaan notaris sebagai saksi, jika dikaitkan dengan eksistensi jabatannya dalam bidang hukum, berkewajiban untuk mendukung lancarnya proses peradilan, kiranya bukanlah merupakan masalah. Dengan kata lain, wajar saja apabila notaris berperan sebagai saksi dalam suatu proses peradilan. Dalam hal terjadi sengketa, akta otentik yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dapat memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Banyak sekali permasalahan hukum yang memerlukan pembuktian dengan menggunakan akta otentik. Untuk membuktikan keotentikan suatu akta maka diperlukan pemeriksaan terhadap akta otentik sebagai objek pembuktian maupun pemeriksaan terhadap notaris sebagai subjek pembuat akta otentik. Pemeriksaan terhadap akta otentik maupun notaris sebagai pembuat akta otentik tidak bisa dilakukan begitu saja karena kerahasiaan akta atau minuta yang dibuat notaris. Berkaitan dengan hal tersebut maka pemeriksaan notaris harus melalui prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang. Menurut Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pemeriksaan terhadap notaris yang

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm. 55.

berkaitan dengan akta yang dibuatnya harus dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah.⁶

Tindak lanjut dari tugas yang diemban oleh notaris mempunyai dampak secara hukum, artinya setiap pembuatan akta notaris dapat dijadikan alat pembuktian, apabila terjadi sengketa di antara para pihak, persengketaan tersebut tidak menutup kemungkinan melibatkan notaris, dan atas keterlibatan itu notaris harus ikut bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya. Hakim mempunyai wewenang sepenuhnya dan memutuskan atas adanya suatu sengketa, dan untuk itu hakim berhak menilai apa dan bagaimana akta yang disengketakan.

Proses peradilan perdata terkadang membutuhkan notaris sebagai saksi dalam suatu peristiwa perdata. Kedudukan notaris sebagai saksi dalam perkara perdata berkaitan dengan akta-akta yang dibuatnya. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna terhadap suatu peristiwa hukum tertentu.

Akta otentik sebagai dokumen yang sah dan merupakan alat bukti yang sempurna. Yang dimaksud dengan sempurna berarti hakim menilai semua yang tercantum dalam akta merupakan suatu yang benar, kecuali dapat dibuktikan dengan akta lain bahwa isi akta pertama tersebut tidak benar atau salah. Berkaitan dengan hal tersebut, pembuatan akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki akta otentik berarti memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum.⁷

⁶ Dep. Hukum dan HAM RI, 2004, *Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI. "Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris dan Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris"*, Jakarta, hlm. 31

⁷ YLBHI, 2007, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, YLBHI dan PSHK, Jakarta, hlm. 135

Terdapat beberapa alasan yang mendasari kekuatan hukum sebuah akta otentik. Akta otentik dibuat di hadapan pejabat umum negara sehingga mempunyai legalitas yang dapat dipastikan, selain itu seorang pejabat umum negara tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta. Hal ini berbeda dengan akta yang dibuat di bawah tangan, meskipun dibuat di hadapan saksi, bukanlah menjadi sebuah jaminan. Hal ini karena para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta dapat saja menyangkal kebenaran akta. Ini dapat saja terjadi karena para pihak mempunyai kepentingannya sendiri.⁸

Kekuatan pembuktian akta otentik merupakan akibat langsung sebagai keharusan dari ketentuan perundang-undangan, yaitu keharusan adanya akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan tanggung jawab pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu sebagai tugas yang dibebankan oleh undang-undang. Tugas dan tanggungjawab yang dibebankan undang-undang inilah terdapat kepercayaan kepada para pejabat dan pemberian kekuatan pembuktian akta-akta yang dibuat. Inilah mengapa negara melalui peraturan perundang-undangan menugaskan pejabat-pejabat tersebut untuk ”memberikan keterangan dari peristiwa hukum yang disaksikan saat menjalankan jabatannya” atau untuk ”mengotentifikasi semua yang diterangkan penghadap kepada Notaris, dengan permintaan agar keterangkanketerangan penghadap itu dicantumkan pada akta dan memberi tugas notaris membuat akta mengenai peristiwa hukum itu.”⁹

⁸<http://kumpulanakta.blogspot.co.id/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-buktiyang.html>, diakses pada tanggal 30 September 2023 Pukul 18.00 WIB

⁹*Ibid*

Begitu pentingnya kedudukan akta otentik yang dibuat notaris sehingga merupakan alat bukti sempurna dalam proses peradilan. Fakta pemeriksaan notaris yang terjadi selama ini kadang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pada proses peradilan pidana ditingkat penyidikan, penyidik kadang lebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap notaris sebelum meminta persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah. Setelah pemeriksaan selesai penyidik baru meminta persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah. Terlebih jika notaris berkedudukan sebagai tersangka prosedur persetujuan Majelis Perwakilan Daerah kadang diabaikan oleh penegak hukum. Alasan kepraktisan dan tuntutan kecepatan penanganan kasus sering menjadi alasan. Jika demikian adanya maka berarti proses peradilan dilakukan tanpa mendapat persetujuan Majelis Pengawas Daerah sebagai diatur dalam Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang juga diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor M.03HT.0310.TH 2007 tentang Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris.

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping halhal yang baik tersebut, sejarah

kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.¹⁰

Di Kabupaten Pati tepatnya di Desa Karang Sari Kecamatan Cluwak terdapat sebuah kasus dimana terdapat oknum Notaris yang menjual belikan tanah milik negara seluas 175 hektar dengan cara di Kavlingkan dengan harga Rp. 100.000,- / M² hal tersebut dapat dilihat langsung dilokasi tanah yang dijual dengan adanya baliho-baliho yang terpampang. Dibuktikan dengan adanya penerbitan sertifikat tanah yang terindikasi adanya kecurangan dimana tanggal keluarnya sertifikat dengan tanggal pengukuran sangat cepat hanya selisih satu hari, dan juga tidak dilibatkannya Pemerintah Desa setempat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dalam penulisan ini akan dibahas lebih lanjut mengenai kedudukan dan tanggung jawab notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa perdata. Adapun judul pembahasan yang dimaksud dalam Skripsi ini yaitu **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA TERKAIT AKTA YANG DIBUATNYA DI KABUPATEN PATI (Studi Kasus di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut:

¹⁰ U Ma'ruf, Politik Hukum Hak Menguasai oleh Negara Terhadap Tanah, Jurnal Hukum 16 (3), 2006, hlm. 303

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya?
2. Apa saja kendala yang dialami Notaris dalam penyelesaian sengketa perdata terkait akta yang dibuatnya dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Penulis membuat sebuah karya ilmiah dengan maksud tujuan:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya
2. Untuk mengetahui kendala yang dialami Notaris dalam penyelesaian sengketa perdata terkait akta yang dibuatnya serta solusinya

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Akademis
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum.
2. Kegunaan Praktis
Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu, Pemerintah dan Masyarakat terkait dalam bidang hukum perdata sehingga dapat tercipta kepastian hukum.

E. Terminologi

1. Tanggungjawab

Pengertian tanggung jawab sangat luas, menurut Peter Salim tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga dalam arti *accountability*, *responsibility*, dan *liability*. Tanggung jawab dalam arti *accountability* biasanya berkaitan dengan keuangan atau pembukuan atau yang berkaitan dengan pembayaran. Disamping itu *accountability* dapat diartikan sebagai

kepercayaan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai ikut memikul beban, akibat suatu perbuatan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* juga dapat diartikan sebagai kewajiban memperbaiki kesalahan yang pernah terjadi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggung jawab dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai wajib menanggung segala sesuatunnya, jika terjadi apa dapat disalahkan, dituntut, dan diancam hukuman oleh penegak hukum di depan pengadilan, menerima beban akibat tindakan sendiri atau orang lain. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggung jawab dalam arti *liability* dapat pula berarti menanggung segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya. Tanggungjawab *liability* dapat diartikan kewajiban membayar ganti kerugian yang diderita.¹¹

2. Notaris

Pada Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Angka 1 menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undangundang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

¹¹ K. Martono, 2011, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 217.

3. Sengketa

Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.¹²

4. Perdata

Menurut Soebekti dalam bukunya pokok-pokok Hukum Perdata, hukum perdata dalam arti luas adalah meliputi semua hukum pokok yang mengatur kepentingan perseorangan. Sementara Sri Soedewi Masjhoen Sofwan menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan antarwarga negara perseorangan yang satu dengan warga perseorangan yang lain.¹³

5. Akta

Menurut Kamus Hukum pengertian *acta* atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian Authentik atau autentik adalah dalam bentuk undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.¹⁴

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis, Yuridis Sosiologis yaitu dengan menemukan kenyataan hukum

¹² Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, hlm. 13.

¹³ Sri Soedewi Masjhoen Sofyan, 1975, *Hukum Perdata Hukum Benda. Seksi Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1975, hlm.1

¹⁴ R.Subekti, R.Tjirosudibio, 1992, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 5.

yang dialami dilapangan atau suatu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan mengenai hal yang bersifat yuridis serta kenyataan yang ada. Penelitian hukum yuridis sosiologis terutama meneliti data primer di samping juga mengumpulkan data yang bersumber dari data sekunder. Sehingga pada dalam penelitian ini lebih cocok menggunakan yuridis sosiologis, karena dalam rumusan masalah data yang didapat lebih akurat.¹⁵

2. Spefikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spefikasi penelitian bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁶

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang dimaksud adalah sumber di mana data diperoleh yang bersumber pada data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Dilakukan dengan datang langsung ke lokasi penelitian untuk memperoleh data-data yang lengkap dengan cara melakukan wawancara bersama pihak yang bersangkutan atau yang terkait dalam. Dalam hal ini adalah Pejabat Notaris Kabupaten Pati Bapak Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn .

¹⁵ Hilman Hadi Kusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar maju, Bandung, hlm 7.

¹⁶<https://lawmetha.wordpress.com/tag/soerjono-soekanto/>. Diakses pada tanggal 15 Maret 2022 Pukul 16.35 WIB

b. Data Sekunder

Metode atau cara pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Data sekunder meliputi ;

1) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mengikat terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar NKRI tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
- d) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

2) Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis, yaitu :

- a) Buku
- b) Makalah
- c) Jurnal
- d) Hasil Penelitian sebelumnya
- e) Internet

3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder terdiri dari:

- a) Kamus hukum. Ensiklopedia.
- b) Kamus besar Bahasa Indonesia

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn .yang beralamat di Jl. Raya Pati - Tayu, Area Perkebunan, Kajar, Kec. Trangkil, Kabupaten Pati, Jawa Tengah 59152.

5. Teknik Pengumpulan Data

Sebagai upaya untuk mengumpulkan data-data dari sumber data di atas, Penulis menggunakan teknik pengumpulan data yang meliputi:

a. Wawancara (*interview*)

Merupakan teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab dengan para pihak yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan tersebut dilakukan dengan dua orang pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara di dalam penelitian ini dilakukan oleh Penulis dengan Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.

b. Studi dokumen

Studi dokumen bersasaran barang-barang tertulis yang dapat berupa buku, majalah, peraturan, notulen rapat, catatan harian, dan lain sebagainya. Pedoman dokumentasi yang memuat garis-garis besar atau kategori yang akan dicari datanya.

6. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang di gunakan dalam penulisan hukum ini adalah normatif kualitatif, sehingga penelitian ini dilakukan untuk memperoleh kejelasan hukum terhadap kedudukan dan tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata di kabupaten Pati terkait akta yang dibuatnya, kemudian penulis melakukan wawancara dengan narasumber Notaris Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, Terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan serta jadwal penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab berisi uraian Tinjauan Umum tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang Sengketa, Tinjauan Umum Tentang Akta, Tinjauan Umum Tentang Hukum Perdata serta Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok – pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu kedudukan dan tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya dan kendala yang dialami Notaris dalam penyelesaian sengketa perdata terkait akta yang dibuatnya.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

H. Jadwal Penelitian

Adapun jadwal penelitian ini, sebagai berikut :

No.	Kegiatan	Bulan		
		Oktober	November	Desember
1	Proposal			
2	Pengajuan Data			
3	Analisa			
4	Ujian Skripsi			

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Pengertian dan Kewenangan Notaris

Notaris telah lama dikenal di dalam masyarakat Indonesia yang bahkan telah dikenal pada masa penjajahan Belanda sebelum Indonesia merdeka. Notaris timbul dari adanya suatu kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia di masyarakat, yang mana masyarakat menghendaki untuk adanya suatu alat bukti untuk dirinya dalam hubungan hukum perdata yang terjadi diantara mereka.

Notaris adalah Profesi hukum yang cukup menjanjikan. Dan untuk menjadi seorang notaris mempunyai beberapa kompetensi khusus yang harus dipenuhi. Jadi seorang notaris tidak mungkin bisa melakukan praktik tanpa memiliki kemampuan yang memadai.¹⁷

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dalam hal ini adalah negara, dimana negara memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian tugas atau urusan negara dalam lingkup hukum privat/perdata. Mengingat Notaris menjalankan jabatannya dalam wilayah hukum privat/perdata, negara menempatkan Notaris sebagai pejabat umum

¹⁷ Umar Ma'ruf, Raden Hamengku Aji Dewondaru, *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Jurnal Akta, Magister Kenotariatan Unissula, Vol 4, No 2, hal. 283

atau pejabat publik yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik, untuk kepentingan pembuktian/alat bukti.¹⁸

Notaris merupakan pejabat publik bertugas mewakili negara dan merupakan suatu profesi. Sehingga notaris mendapatkan kepercayaan baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Nilai kepercayaan ini yang dimiliki notaris selaku seorang pejabat umum tidak saja karena ia peroleh karena undang-undang dalam membuat akta otentik. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu cara yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data primer di lapangan kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data sekunder yang ada.¹⁹

Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian. Dengan mengkategorikan Notaris sebagai pejabat publik. Dalam hal ini publik yang bermakna hukum, bukan publik sebagai khalayak umum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang lebih dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk

¹⁸ Herdy Laban Nariwo, 2016, *Peran Majelis Kehormatan Notaris Dalam Memberikan Persetujuan Kepada Penegak Hukum Ketika Memeriksa Notaris Yang Diduga Melakukan Pelanggaran Hukum Pidana Saat Menjalankan Jabatannya Sebagai Notaris*. Jurnal Online, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang, hal. 4.

¹⁹ Umar Ma'ruf, Dony Wijaya, *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol 2, No 3 (2015), hal. 299

akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.²⁰

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-undang²¹

Merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Notaris disebut sebagai pejabat umum yang artinya orang yang menjalankan fungsi publik yang diberikan oleh negara, khususnya dalam wilayah hukum privat/perdata. Pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik.²²

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pejabat umum adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta

²⁰ Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 21.

²¹ Umar Ma'ruf, Romanda Arif Kurnia, Implementasi Tugas Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan (Studi di Wilayah Kerja Notaris Kabupaten Kendal), *Jurnal Akta*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Vol 5 No 1 Maret 2018, hal. 295

²² Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, hal. 5.

melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber dari kewibawaan *gezag* dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lain yang ada dalam masyarakat.²³ Notaris adalah pejabat umum *openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta otentik.²⁴

Sebagai pejabat pembuat akta otentik, maka Notaris tidak boleh keluar dari koridor undang-undang yang berlaku dalam menjalankan tugasnya. Tan Thong Kie dalam bukunya *Studi Notariat* memberikan gambaran bahwa kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai pejabat tempat seseorang memperoleh nasihat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta yang ditetapkannya (konstatir) adalah benar. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²⁵

Dalam praktiknya notaris merupakan swasta yang mana terikat dengan peraturan perundang-undangan jabatannya dan bebas dalam menjalankan jabatannya. Walaupun disebut sebagai pejabat umum Notaris bukanlah termasuk dalam pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian.²⁶

²³ R. Soegondo Notodisoerjo, 2009, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

²⁴ *Ibid*, hal. 42.

²⁵ H. Adil, 2011, *Mengenal Notaris Syari'ah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 26.

²⁶ Abdul Ghofur, 2009, Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hal. 16.

Kemudian ketentuan mengenai jabatan Notaris diubah dengan UUJN Perubahan, yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN Perubahan atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak di khususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundangundangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Sementara itu, Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Dari uraian di atas, dapat disajikan pengertian kewenangan Notaris dan kewenangan Notaris tersebut dikonstruksikan sebagai suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada Notaris untuk membuat akta otentik maupun kekuasaan lainnya.²⁷

²⁷ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 49.

Adapun yang dimaksud dengan kewenangan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, 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. Selain kewenangan di atas, Notaris juga memiliki kewenangan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat akta risalah lelang.¹⁴

Selain kewenangan sebagaimana disebut di atas Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan

secara elektronik atau *Cyber Notary*, membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.²⁸

Berdasarkan pengertian Notaris sebagaimana tersebut di atas maka dapat dilihat bahwa tugas dari seorang Notaris yaitu sebagai pejabat umum sedangkan wewenangnya yaitu membuat akta otentik. Sedangkan akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Akta otentik dalam hal ini harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sun servanda*).²⁹ Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta Notaris bersifat otentik, dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta Notaris tersebut.³⁰

2. Kewajiban dan Larangan Notaris

Adapun kewajiban yang dimiliki oleh seorang Notaris adalah sebagai berikut:

- a. Dalam Jabatannya, Notaris berkewajiban :

²⁸ Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 2

²⁹ Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 8.

³⁰ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 7.

- 1) Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
- 3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- 4) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) 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;
- 7) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) 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;
- 8) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- 9) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;

- 10) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i 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;
 - 11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - 12) Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - 13) Membacakan akta dihadapan 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;
 - 14) Menerima magang calon Notaris.
- b. Menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta in originali.
- c. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- 1) Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - 2) Penawaran pembayaran tunai;
 - 3) Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - 4) Akta kuasa;

- 5) Keterangan kepemilikan; atau
- 6) Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- d. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.
- e. Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- f. Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- g. Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- h. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak berlaku dikecualikan terhadap pembacaan kepala akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.
- i. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

- j. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.
- k. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
- 1) Peringatan tertulis;
 - 2) Pemberhentian sementara;
 - 3) Pemberhentian dengan hormat; atau
 - 4) Pemberhentian dengan tidak hormat
- l. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- m. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.³¹
- n. Adapun larangan yang dimiliki oleh seorang Notaris adalah sebagai berikut:
- a. Notaris Dilarang :
 - 1) Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
 - 2) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - 3) Merangkap sebagai pegawai negeri;
 - 4) Merangkap jabatan sebagai pegawai negara;

³¹ Pasal 17 UUJN Perubahan.

- 5) Merangkap jabatan sebagai advokat;
 - 6) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
 - 7) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
 - 8) Menjadi Notaris Pengganti; atau
 - 9) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
- b. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
- 1) Peringatan tertulis;
 - 2) Pemberhentian sementara;
 - 3) Pemberhentian dengan hormat; atau
 - 4) Pemberhentian dengan tidak hormat.

3. Tempat Kedudukan, Formasi, dan Wilayah Notaris

Notaris memiliki tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.³²

Notaris wajib memiliki hanya satu kantor dimana tempat kedudukannya berada dan tempat kedudukan Notaris sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti dimana tempat kedudukan Notarisnya. Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya. Apabila tempat kedudukan Notaris sebagai seorang

³² Pasal 18 UUJN Perubahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengikuti tempat kedudukan Notarisnya maka dapat dikenakan saksi berupa peringatan tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat.³³ Dalam menjalankan jabatannya Notaris diperbolehkan membentuk persekutuan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakkan dalam menjalankan jabatannya.³⁴

Menteri berwenang dalam menentukan formasi jabatan Notaris pada daerah kedudukan Notaris dengan mempertimbangkan usul dari Organisasi Notaris. Formasi jabatan Notaris ditentukan berdasarkan kegiatan dunia usaha, jumlah penduduk, dan/atau rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris setiap bulannya, dan hal tersebut merupakan pedoman untuk menentukan kategori daerah jabatan Notaris.³⁵

Wilayah jabatan Notaris adalah mencakup seluruh wilayah provinsi dimana tempat kedudukannya berada. Notaris dapat mengajukan permohonan pindah wilayah jabatan Notaris kepada Menteri secara tertulis dengan syarat bahwa telah 3 (tiga) tahun secara berturut-turut melaksanakan tugas jabatan pada daerah kabupaten atau kota dimana tempat kedudukan Notaris berada dan permohonan pindah wilayah jabatan Notaris diajukan setelah mendapat rekomendasi dari Organisasi Notaris.

³³ Pasal 19 UUJN Perubahan.

³⁴ Pasal 20 UUJN Perubahan.

³⁵ Pasal 22 UUJN Perubahan.

4. Organisasi Notaris

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris terhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris yang bernama Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang merupakan satu-satunya wadah profesi Notaris yang bebas dan mandiri yang dibentuk dengan maksud dan tujuan untuk meningkatkan kualitas profesi Notaris.³⁶

Lembaga Kenotariatan adalah salah satu lembaga kemasyarakatan yang ada di Indonesia, lembaga ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi diantara mereka.³⁷

INI adalah perkumpulan/organisasi bagi para Notaris, berdiri sejak tanggal 1 Juli 1908, diakui sebagai badan hukum berdasarkan Penetapan Pemerintah Nomor 9 tanggal 5 September 1908, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum di Indonesia, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari pemerintah berdasarkan Anggaran Dasar Perkumpulan Notaris yang telah mendapatkan Penetapan Menteri Kehakiman tertanggal 4 Desember 1958 Nomor J.A.5/117/6 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 19, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1959 Nomor 6, dan perubahan anggaran dasar yang terakhir telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi

³⁶ Pasal 82 UUJN Perubahan.

³⁷ Dwikky bagus wibisono, Umar Ma'ruf, Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Pengawasan Pelaksanaan Jabatan Notaris Di Kabupaten Tegal, Jurnal Akta, Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Vol 5, No 1 (2018), hal. 179

Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tanggal 12 Januari 2009 Nomor AHU-03.AH.01.07 Tahun 2009, oleh karena itu sebagai dan merupakan Organisasi Notaris sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan berdasarkan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432 serta mulai berlaku pada tanggal 6 Oktober 2004, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491.

Adapun tujuan didirikannya perkumpulan adalah untuk tegaknya kebenaran dan keadilan serta terpeliharanya keluhuran martabat jabatan Notaris sebagai pejabat umum yang bermutu dalam rangka pengabdianya kepada Tuhan Yang Maha Esa, bangsa, dan negara agar terwujudnya kepastian hukum dan terbinanya persatuan dan kesatuan serta kesejahteraan anggotanya.

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa telah dirugikan oleh pihak lain, yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan ataupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi *Conflict of Interest*. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik

temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berebeda dapat beranjak ke situasi sengketa,³⁸Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduam sesuatu pihak (orang) yang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³⁹

2. Penyebab Sengketa

Proses sengketa mulai karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersangkutan, Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian /pendapat yang berbeda beranjak ke situasi sengketa. Secara umum orang tidak akan memilih untuk mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Ini disebabkan oleh kemungkinan timbul konsekuensi yang tidak menyenangkan, yaitu dimana(pribadi atau sebagai wakil kelompoknya)harus menghadapi situasi yang rumit yang mengundang ketidaktentuan sehingga dapat mengubah kedudukan yang stabil dan aman.⁴⁰

Menurut Paul Conn konflik dapat disebabkan oleh dua hal, yakni:⁴¹

³⁸ Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 34

³⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta, 2011, hlm. 22

⁴⁰ Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 28

⁴¹ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm. 16

- a. Kemajemukan Horizontal, secara cultural seperti suku, bangsa, agama, bahasa, dan ras dan masyarakat majemuk secara horizontal sosial dalam arti perbedaan pekerjaan dan profesi.
- b. Kemajemukan Vertikal, seperti struktur masyarakat yang terpolarisasikan menurut pemilikan kekayaan, pengetahuan dan kekuasaan.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta Otentik

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.⁴²

Akta otentik adalah akta yang harus dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan serta ditanda-tangani oleh Notaris atau pejabat yang berwenang. Pengertian dari akta otentik ini dapat diketahui dari beberapa perundang-undangan sebagai berikut:

- a. Pasal 101 ayat a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa Akta Otentik adalah yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang

⁴² Umar Ma'ruf, Dony Wijaya, *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume II No.3 September - Desember 2015, hal. 301

menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu denganmaksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atauperistiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

- b. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dan atau dihadapan pejabat umum yangberwenang untuk itu dan tempat akta itu dibuat.
- c. Pasal 165 HIR (Het herziene Indonesisch reglement), menyatakan bahwa Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapanpejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkapantara para pihak dan ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan hakdaripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta.

2. Pengertian Akta Di Bawah Tangan

Akta bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditanda tangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Pengertian dari akta di bawahtangan ini dapat diketahui dari beberapa perundang-undangan yaitu sebagai berikut :

- a. Pasal 101 ayat b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PeradilanTata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang

bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum.

- b. Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

3. Kekuatan Pembuktian Akta

- a. Akta Otentik memiliki 3 macam kekuatan pembuktian yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian formil.

Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

- 2) Kekuatan pembuktian materiil.

Membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.

- 3) Kekuatan mengikat.

Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah datang menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis.

- b. Akta bawah tangan memiliki 3 macam kekuatan pembuktian yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian formil.

Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

2) Kekuatan pembuktian materiil.

Membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.

3) Kekuatan mengikat.

Membuktikan antara para pihak, bahwa apa yang di tulis dalam akta tersebut dan bahwa benar-benar peristiwa tersebut di akta telah terjadi menjadi hukum bagi para pihak yang tersebut dalam akta.⁴³

D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perdata

1. Pengertian hukum Perdata

Hukum Perdata menurut isinya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu hukum publik dan hukum privat (hukum perdata). Kata perdata berasal dari kata *pradoto* (Bahasa Jawa Kuno) yang berarti bertengkar atau berselisih, sehingga secara *letterlijk* dapat dikatakan bahwa hukum perdata adalah hukum pertengkar atau hukum perselisihan.⁴⁴

Beberapa pakar hukum memberikan pengertian hukum perdata, antara lain sebagai berikut:

a. Mr. L.J. Van Apeldorn

Hukum sipil adalah peraturan-peraturan hukum yang mengatur kepentingan seseorang dan yang pelaksanaanya terserah kepada maunya yang berkepentingan sendiri.

⁴³<http://catkuliaah.blogspot.co.id/2017/05/persamaan-dan-perbedaan-antara-akta.html>
diakses pada tanggal 6 November 2023

⁴⁴ Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, CV. Rafi Sarana Perkasa, Semarang, 2022, hlm. 1

b. Prof. Mr. E.M. Mejers

Hukum perdata adalah hukum yang mengatur hak-hak yang diberikan kepada perorangan (individu), yang diserahkan sepenuhnya untuk menetapkan kepada mereka, apabila ia akan mempergunakan hak-hak itu, sepenuhnya dapat melulu memperhatikan kepentingan sendiri.⁴⁵

c. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan

Hukum perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara yang satu dengan warga negara yang lain.

d. Sudikno Mertokusumo

Hukum perdata ialah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perorangan yang satu terhadap yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat.⁴⁶

Dari definisi diatas dapat dilihat bahwa hukum perdata, diber arti: mengatur kepentingan/perlindungan antara orang yang satu dengan orang yang lain. Padahal dalam bidang ilmu hukum, kita mengenal subyek hukum, bukan hanya orang(manusia) tetapi juga badan hukum. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwahukum perdata adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat.⁴⁷

⁴⁵ Komariah, *Hukum Perdata*, UMMPress, Malang, 2010, hlm. 3

⁴⁶ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007, hlm. 13

⁴⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 3

Bisa dikatakan hukum perdata mengatur antar satu individu dengan individu lain atau disebut dengan hukum privat atau hukum sipil. Tidak ada campur tangan pemerintah di dalam penyelesaian hukumnya. Berbeda dengan hukum pidana, yang mana yang terlibat didalam hukum adalah si pelaku (subyek hukum) dengan penyidik yang telah dibentuk oleh pemerintah.

Menurut ilmu pengetahuan hukum, hukum perdata dibagi ke dalam 4 bagian, yaitu: (1) Hukum Perorangan; (2) Hukum Keluarga; (3) Hukum Harta Kekayaan; dan (4) Hukum Waris.

2. Hukum Perdata Materiil di Indonesia

Menurut cara mempertahankannya, Hukum Perdata dibedakan antara Hukum Perdata Materiil dan Hukum Perdata Formil. Hukum Perdata Materiil adalah peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam bidang hukum perdata. Sedang Hukum Perdata Formil adalah peraturan hukum yang mengatur tentang bagaimana cara mempertahankan Hukum Perdata Materiil tersebut. Materi Hukum Perdata adalah Hukum Perdata Materiil yang lazim disebut dengan Hukum Perdata saja. Sedang Hukum Perdata Formil merupakan materi Hukum Acara Perdata.

Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia hingga saat ini masih plural dan ber-bhineka, kaena masih belum memiliki kodifikasi yang sekaligus unifikasi dalam bidang hukum perdata.

3. Sejarah Berlakunya KUHPerdata (BW) di Indonesia

Salah satu sumber pokok Hukum Perdata di Indonesia ialah Kitab Undang-undang Hukum Perdata disingkat dengan KUHPdt. KUHPdt yang

berlaku di Indonesia Sekarang ini merupakan turunan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW), yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di negara Belanda. Berlakunya KUHPdt ini di Indonesia berdasarkan azas konkordansi atau azas keselarasan, yakni azas persamaan berlakunya hukum yang dasar hukumnyadiatur dalam pasal 131 (2) IS yang berbunyi: “Untuk golongan bangsa Belanda untuk itu 4 harus dianut (dicontoh) Undang-undang di Negeri Belanda”.⁴⁸

Burgelijk Wetboek (BW) yang berlaku di negara Belanda tersebut sebagian besar adalah hukum perdat Perancis, yaitu Code Napoleon. Sebagian besar Code Napoleon ini adalah Code Civil, yang penyusunannya mengambil karangan-karangan pengarang bangsa Perancis tentang hukum Romawi (*Corpus Juris Civilis*) yang pada waktu itu dianggap sebagai hukum yang paling sempurna, juga unsur-unsur hukum kanonik (hukum agama Katholik) dan hukum kebiasaan setempat.

KUHPdt berlaku di Indonesia berdasarkan Staatsblad No. 23 Tahun 1847 dan mulai berlaku pada 1 Mei 1848. Sampai saat ini KUHPdt masih berlaku, menurut pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, segala badan negara dan peraturan yang masih berlaku selama belum diadakan yang baru menurut UUD 1945.

Pada saat ini KUHPdt sudah tidak berlaku penuh dengan bab-bab dan pasal-pasal pada saat permulaan KUHPdt tersebut berlaku. Banyak bab-bab, pasal-pasal dan bidang-bidang hukum tertentu dari KUHPdt yang tidak berlaku

⁴⁸ Komariah, *Hukum Perdata*, UMMPress, Malang, 2010, hlm.12

lagi karena telah dicabut oleh Perundang-undangan Republik Indonesia. Begitu juga banyak pasal-pasal yang dalam praktik dikesampingkan oleh keputusan-keputusan hakim yang merupakan Yurisprudensi. Hal demikian terjadi karena beberapa pasal dari KUHPdt tersebut saat ini tidak sesuai lagi dengan perasaan keadilan masyarakat.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Surat Edaran No. 3 Tahun 1963 dengan terperinci menyatakan 5 tidak berlaku pasal-pasal tertentu dari KUHPdt, diantaranya pasal 108, pasal 110, pasal 284, pasal 1238, pasal 1460, pasal 1579, pasal 1603 dan pasal lainnya.

4. Sistematika Hukum Perdata

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) yang menjadi salah satu sumber pokok hukum perdata terdiri atas 4 buku, yaitu:

- a. Buku I, yang berjudul “Perihal Orang”, yang memuat Hukum Perorangan dan Hukum Keluarga.
- b. Buku II, yang berjudul “Perihal Benda”, yang memuat Hukum Benda dan Hukum Waris.
- c. Buku III, yang berjudul “Perihal Perikatan”, yang memuat Hukum Harta Kekayaan yang berkenaan dengan hak-hak kewajiban-kewajiban yang berlaku bagi orang-orang atau pihak-pihak tertentu.
- d. Buku IV, yang berjudul “Perihal Pembuktian dan Kadaluarsa atau Lewat Waktu”, yang memuat hal-hal pembuktian dan akibat-akibat lewat waktu terhadap hubungan-hubungan hukum.

Menurut ilmu pengetahuan hukum, Hukum Perdata Materiil itu dapat dibagi dalam 4 bagian yaitu:

- a. Hukum Perorangan atau Hukum Pribadi, yaitu semua kaidah hukum yang mengatur siapa-siapa yang dapat membawa hak, yang menjadi pembawa hak dan kedudukannya dalam hukum. Konkritnya, Hukum Perorangan memuat antara lain peraturan-peraturan tentang manusia sebagai subyek hukum, kecakapan untuk memiliki hak-hak dan untuk bertindak sendiri melaksanakan hak-haknya.
- b. Hukum Keluarga, yaitu semua kaidah hukum yang mengatur hubungan abadi antara dua orang yang berbeda kelamind an akibat-akibatnya. Konkritnya, Hukum Keluarga memuat antara lain tentang perkawinan beserta hubungan dalam hukum harta kekayaan antara suami/istri, hubungan antara orang tua dengan anak-anaknya, perwalian, dan Pengampuan.
- c. Hukum Kekayaan , yaitu semua kaidah hukum yang mengatur hak-hak apakah yang didapatkan pada orang lain dalam hubungannya dengan orang lain yang mempunyai nilai uang.
- d. Hukum Waris, yaitu semua kaidah hukum yang mengatur bagaimana kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia, dan sapa-siapa yang berhak atas kekayaannya itu.

E. Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Islam

Bila mengkaji tentang sengketa, yang akan segera terbayang adalah bagaimana hukum ditegakkan (*law enforcement*). Sengketa tidak akan menjadi

masalah bila mekanisme penegakan hukumnya berjalan sebagaimana diatur dalam suatu undang-undang. Namun, penegakan hukum bukanlah kerja otomatis dan logis-linier semata.⁴⁹ Faktor manusia sangat terlibat dalam usaha menegakkan hukum. Dengan demikian, penegakan hukum bukan lagi merupakan hasil deduksi logis, melainkan lebih merupakan hasil dari pilihan-pilihan. Output dari penegakan hukum tidak dapat hanya didasarkan pada ramalan logika semata, melainkan juga hal-hal yang ‘tidak menurut logika’.⁵⁰

Memang betul bahwa salah satu fungsi hukum adalah untuk menyelesaikan konflik yang terjadi di masyarakat.⁵¹ Hukum (dengan sistem peradilan sebagai model yang paling jelas) baru beroperasi setelah terjadi konflik, yakni bila seseorang mengaku kepentingannya telah diganggu pihak lain. Tugas pengadilan adalah membuat keputusan yang dapat mengakhiri konflik.⁵² Inilah ciri eksplisit maupun implisit yang mewarnai kebanyakan kajian tentang hukum dan masyarakat. Ketika hak, yang dimiliki oleh seseorang berbenturan dengan hak orang lain, maka saat itulah terjadi konflik antar hak dari orang-orang yang terlibat didalamnya. Dalam situasi demikian, keberadaan hukum diperlukan kembali dalam rangka menyelesaikan konflik yang timbul. Penggunaan hukum yang demikian dikarenakan hukum memiliki beberapa kelebihan, yaitu hukum bersifat rasional,

⁴⁹ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia, Penafsiran Hukum Yang Progresif*, Diponegoro Press, Semarang, 2005, hlm. 173

⁵⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia, Penafsiran Hukum Yang Progresif*, Diponegoro Press, Semarang, 2005, hlm. 175

⁵¹ Steven Vago, *Law and Society*, Prentice Hall, New Jersey, 1997. hlm.16-18

⁵² Vilhelm Aubert, *Sociology of Law: Selected Readings*, Penguin Books, New Jersey, 1975, hlm.52-53

integrative, legitimate, dan didukung adanya mekanisme pelaksanaan dan sanksi yang jelas.⁵³

Oleh karena tanah merupakan persoalan yang kompleks dan unik, maka penyelesaian sengketa sering kali tidak bisa hanya berdasar logika hukum semata, tapi juga keadilan dan kemaslahatan bersama. Meminjam bahasa hukum Rahardjo, dibutuhkan cara penyelesaian (baca: penegakan hukum) yang progresif.⁵⁴ Baginya, tidak ada standar tipe penegakan hukum yang absolut. Yang ada adalah semacam standar struktur penegakan hukum modern. Oleh karena itu, dimungkinkan modifikasi tipe-tipe penegakan hukum menurut karakteristik bangsa tertentu. Hemat penulis, karakteristik penyelesaian sengketa yang progresif adalah melampaui batas prosedur hukum (tidak anarkis dan tetap dalam batas-batas hukum), cerdas dan bermakna, berkeadilan sosial dan bertumpu pada masyarakat yang otonom.⁵⁵

Dari perspektif hukum Islam, ketika sengketa tanah telah terjadi ada dua jalur penyelesaian yang dapat ditempuh, yaitu *hakam* dan *islah*. *Hakam* dalam bentuknya yang paling konkret menjelma menjadi *qadhi* (hakim) atau peradilan (*qadha/hukumah*),⁵⁶ yang memutus perkara secara hukum. Sedangkan *islah* merupakan lembaga hukum yang mendamaikan, baik melalui pihak ketiga ataupun tidak.⁵⁷

⁵³ Steven Vago, *Law and Society*, Prentice Hall, New Jersey, 1997, hlm. 16-18

⁵⁴ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia, Penafsiran Hukum Yang Progresif*, Diponegoro Press, Semarang, 2005, hlm. 173

⁵⁵ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia, Penafsiran Hukum Yang Progresif*, Diponegoro Press, Semarang, 2005, hlm. 173

⁵⁶ Muhammad Salam Madkur, *Peradilan dalam Islam*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993, hlm. 44

⁵⁷ Said Agil Husin Al-Munawar, "*Islah: Kajian Hukum Islam dan Hukum Positif*" dalam *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Penamadani, Jakarta, 2004, hlm. 60

Berbeda dari pendapat di atas, ada pula yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa pada prinsipnya dapat menempuh tiga jalur, yaitu dengan cara damai (*shulh*), arbitrase (*tahkim*) dan terakhir melalui proses peradilan (*al-qadha*).⁵⁸ Perbedaan dua pendapat di atas terletak pada konsep *hakam*, *tahkim* dan *al-qadha*. Istilah *hakam* dan *tahkim* terkadang dipahami dalam konteks penyelesaian sengketa secara damai dengan pihak ketiga sebagai penengah (arbitrator/ mediator). Pengertian ini mirip dengan *shulhu*, hanya beda pada kehadiran pihak ketiga. Tetapi bila dilihat dari akar katanya, *hakam* dan *tahkim* juga dapat dipahami sebagai penyelesaian sengketa menurut hukum dengan *alqadha* sebagai tempatnya. Ada pula yang berpendapat, di negara-negara Arab (modern-pen), penyelesaian sengketa non-litigasi meliputi beberapa cara. Selain *sulh* (konsiliasi) dan *tahkim* atau *hakam* (arbitrase)—sebagaimana pada masa Nabi Muhammad SAW dan para shahabat—juga dikenal dengan istilah *al-wasathah* (mediasi).

Secara bahasa, *al-qadha* (peradilan) dapat diartikan sebagai memutuskan, menyelesaikan, menetapkan dan lain-lain. Secara istilah, menurut Salam Madkur, lembaga pengadilan adalah (tempat-pen) memutuskan sengketa antara manusia berdasarkan (ketentuan) yang telah diturunkan Allah SWT. Menurut Sayyid Sabiq, pengadilan adalah lembaga menyelesaikan persengketaan (*alkhusumat*) yang terjadi antara sesama manusia sesuai dengan aturan hukum yang telah disyariatkan oleh Allah SWT. Dua pandangan di atas menjadikan pengadilan sebagai rujukan penyelesaian bila terjadi sengketa, apapun jenis sengketanya (perdata atau pidana).

⁵⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan dalam Islam di Indonesia*, Kencana dan FHUI, Jakarta, 2005, hlm. 135

Sepanjang sejarah hukum Islam, dijumpai tiga model kekuasaan penegak hukum (lembaga penegak hukum), yaitu kekuasaan *alqadha* (*wilayat al-qadha*), kekuasaan *al-hisbah* (*wilayat al-hisbah*) dan kekuasaan *al-madzalim* (*wilayah al-madhalim*), yang masing-masing memiliki kewenangan berbeda. Al-Qadha berwenang menyelesaikan masalah-masalah tertentu, mencakup perkara-perkara *madaniyyat*, perdata (*al-ahwal al-syakhsiyyah*), pidana (*jinayat*) dan tugas tambahan lain. *Al-Hisbah* merupakan lembaga resmi negara yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan masalah-masalah ringan yang menurut sifatnya tidak memerlukan proses peradilan. Sedangkan *al-madzalim* merupakan badan pemerintah yang dibentuk khusus untuk membela orang-orang yang teraniaya akibat sikap semena-mena penguasa negara (yang lazim sulit diselesaikan oleh *al-qadha* atau *al-hisbah*). Lembaga ini juga berwenang menyelesaikan persoalan suap atau korupsi.

Dalam konteks Indonesia modern, *wilayat al-hisbah* dan *wilayat al-madzalim* barangkali dapat disejajarkan dengan *state auxiliaries institution*, yaitu lembaga negara yang bersifat mandiri dan semi kekuasaan yudikatif. Dalam bentuknya yang konkret, lembaga tersebut didepan namanya diawali “komisi“ seperti Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU) atau Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) untuk *al-Hisbah* dan Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) untuk *al-Madzalim*. Tentu saja pensejajaran ini perlu kajian lebih lanjut.

Keberadaan lembaga peradilan merupakan kewajiban kolektif (*fardhu kifayah*) untuk mencegah terjadinya kezaliman dan menyelesaikan persengketaan serta wajib bagi seorang hakim untuk menegakkan keadilan bagi umat manusia. Salah

satu fungsi peradilan, menurut TM. Hasbi Ash-Shiddieqy adalah menampakkan hukum agama, bukan menetapkan suatu hukum karena hukum telah ada dalam hal yang dihadapi oleh hakim. Hakim hanya menerapkan ke dalam alam kenyataan, bukan menetapkan sesuatu yang belum ada.⁵⁹ Namun demikian, hakim tidak dapat menolak penyelesaian suatu perkara dengan alasan tidak ada ketentuan hukumnya. Oleh karena itulah, ijtihad hakim dibolehkan dan agama menjamin keabsahannya.

Secara bahasa, *ishah* adalah memutuskan persengketaan (*qath'u al-niza'*, *qath'u al-munaza'ah*, *qath'u al-khusumah*). Menurut istilah, *ishlah* adalah akad dengan maksud untuk mengakhiri suatu persengketaan antara dua orang atau lebih yang saling bersengketa. *Ishlah* merupakan pintu masuk untuk mencegah suatu perselisihan, memutuskan suatu pertentangan dan pertikaian. Pertentangan itu apabila dibiarkan terjadi berkepanjangan akan mendatangkan kehancuran, untuk itu maka *ishlah* mencegah hal-hal yang akan menyebabkan kehancuran dan menghilangkan hal-hal yang membangkitkan fitnah dan pertentangan. *Ishlah* dapat dilakukan atas prakarsa pribadi pihak-pihak yang sedang bersengketa, bisa pula diusulkan oleh pihak lain atau melibatkan pihak ketiga (*hakam*). *Hakam* ini berfungsi sebagai penengah (pendamai) dari dua atau lebih pihak yang sedang bersengketa. Dalam istilah teknis penyelesaian sengketa non-litigasi, *hakam* sejajar dengan mediator atau arbitator.

Cara penyelesaian sengketa dengan baik-baik itu (*amicable settlement*) merupakan tradisi yang telah lama berakar pada masyarakat Arab bahkan sebelum

⁵⁹ M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Koleksi Hadis-hadis Hukum*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001, hlm. 29-30

agama Islam lahir di sana. Ketika risalah Islam hadir, tradisi itu diperkuat lagi dengan doktrin-doktrin Islam yang mengajarkan agar umat Islam menciptakan perdamaian dan harmoni dalam masyarakat. Hampir semua komunitas hukum memiliki tradisi-tradisi tersendiri dalam menyelesaikan sengketa (*local wisdom*), tidak hanya komunitas yang masih setia dengan tradisi primitifnya, bahkan juga komunitas yang sudah modern sekalipun.

Dalam prakteknya, hukum Islam tidak hanya menganjurkan berdamai untuk kasus-kasus perdata saja, bahkan damai dimungkinkan untuk masalah pidana.

Rasulullah bersabda:

''Barangsiapa dengan sengaja membunuh, maka si pembunuh diserahkan kepada wali korbannya. Jika wali ingin melakukan pembalasan yang setimpal (qishash), mereka dapat membunuhnya. Jika mereka tidak ingin membunuhnya, mereka dapat mengambil diyat (denda).....Dan bila mereka berdamai, itu terserah kepada wali mereka.''

Batas-batas berdamai menurut Islam adalah perdamaian yang tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.⁶⁰

Dengan demikian, Islam mengenal dua paradigma dalam penyelesaian sengketa yaitu paradigma litigasi dan non-litigasi. Paradigma litigasi adalah suatu pandangan dan keyakinan mendasar bahwa satusatunya institusi yang tepat untuk menyelesaikan sengketa adalah lewat pengadilan. Sebaliknya, paradigma non-litigasi berangkat dari asumsi dasar bahwa penyelesaian sengketa tidak harus melalui hukum dan pengadilan. Cara-cara di luar pengadilan jauh lebih efektif menyelesaikan sengketa tanpa meninggalkan luka di hati lawan. Spirit Islam menunjukkan bahwa hendaknya penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara-cara

⁶⁰ M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Koleksi Hadis-hadis Hukum*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001, hlm. 166

di luar pengadilan, seperti implisit dijelaskan oleh Umar bin Khattab; *“radd al-qadha’ baina dzawi al-arham hatta yashthalihu fa inna fashla alqadha’ yuritsu al-dhagain”* (kembalikanlah penyelesaian perkara kepada sanak keluarga sehingga mereka dapat mengadakan perdamaian karenan sesungguhnya penyelesaian pengadilan itu dapat menimbulkan rasa tidak enak).⁶¹

Dukungan dari teks al-Qur’an maupun al-Hadits untuk menyelesaikan sengketa secara damai cukup banyak. Anjuran berdamai itu antara lain disebutkan dalam QS, 4: 128, 35, 129, 2: 182, 224, 228, 731: 9, 10. Bahkan dalam konteks sengketa atau konflik yang telah mengeras menjadi perang terbuka pun, ajaran Islam tetap mensupport untuk dilakukan perdamaian. Seperti dijelaskan dalam surat al-Anfal (8) ayat 61, *‘dan apabila musuhmu condong pada perdamaian, engkau juga harus condong pada perdamaian...’* (wa in janahu li al-salmi fa ajnah laha...). Jadi, perdamaian merupakan prinsip dasar dalam kehidupan (umat) Islam. Prinsip ini merupakan suatu jalan hidup yang memungkinkan seseorang atau masyarakat memecahkan dan mengatasi berbagai persoalan (termasuk persoalan di bidang tanah) dengan cara yang mudah, lancar, seimbang dan adil. Bahkan kata Islam sendiri sebagai suatu nomenklatur agama berarti agama yang damai.

Dari ayat-ayat al-Qur’an di atas memang tidak secara spesifik menjelaskan tentang penyelesaian damai sengketa tanah, namun nilai-nilai yang diajarkannya dapat diimplementasikan dalam penyelesaian semua kasus, termasuk sengketa tanah. Spirit damai juga dijelaskan dalam hadits-hadits nabi, antara lain; *’Perdamaian antara orang-orang muslim itu dibolehkan, kecuali perjanjian*

⁶¹ *Ibid*

(damai) untuk mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram (Imam Tirmidzi, Abu Daud, dan Ibn Majah).

Perdamaian dalam bentuk *shulh* untuk mengakhiri suatu persengketaan terbagi dalam tiga bentuk;⁶² *pertama*, perdamaian dalam suatu kasus yang sudah ada pengakuan pihak tergugat, yaitu seorang yang menggugat pihak lain tentang sesuatu obyek gugatan dan pihak tergugat membenarkan isi tuntutan tergugat. Perdamaian demikian, menurut jumbuh ulama dibolehkan. *Kedua*, perdamaian tentang sesuatu yang diingkari oleh pihak tergugat, seperti penggugat mempunyai hak atas sesuatu yang dikuasai oleh tergugat tetapi pihak tergugat menyangkal tuduhan tersebut. Menurut mazhab Malikiyyah, Hanafiah dan Hanabilah, perdamaian seperti demikian diperbolehkan. Alasannya karena keumuman ayat *al-shulh khair* dan hadits Nabi Muhammad SAW yang menganjurkan berdamai asal tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal; *ketiga*, perdamaian dalam kasus diamnya pihak tergugat, yakni adanya suatu perkara gugatan di mana pihak tergugat tidak memberikan jawaban atas gugatan yang dituduhkan kepadanya. Menurut Ibn Abi Laila, perdamaian dalam bentuk ini diperbolehkan. Namun mazhab Syafi'iyah berpendapat bahwa perdamaian dalam bentuk ini tidak diperbolehkan karena sikap diam pihak tergugat adalah bentuk pengingkarnya.

⁶² Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Rajawalipress, Jakarta, 1993, hlm. 55-56

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, menyebutkan Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Melalui pengertian Notaris tersebut terlihat bahwa tugas seorang Notaris adalah pejabat umum, sedangkan wewenangnya adalah terutama membuat akta otentik.⁶³ Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam arti kewenangan yang diberikan oleh negara pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.⁶⁴

Dalam penjelasannya Pasal 2 UUNJ menyatakan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh menteri (pemerintah), dalam hal ini menteri yang diberi tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang keNotarisatan (Pasal 1 angka 14 UUNJ).

⁶³ Wiriyana Adhy Utama dan Ghansham Anand, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Pemanggilan Berkaitan dengan Kepentingan Peradilan, *Jurnal Panorama Hukum*, Volume 3 No.1 Tahun 2018 ISSN : 22664, hlm. 106

⁶⁴ Deviana Yuanitasari, *The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers*, *Sriwijaya Law Review Journal*, Volume 1 Nomor 2 Juli 2017, hlm.179.

Meskipun Notaris secara administrative diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:⁶⁵

1. Bersifat mandiri (*autonomous*)
2. Tidak memihak siapapun (*impartial*)
3. Tidak bergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau pihak lain.

Berbicara soal wilayah kerja Notaris, sudah barang pasti bicara soal wewenang Notaris. Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatannya dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Apabila seseorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris diantaranya dicantumkan pada Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN. Secara garis besar wewenang Notaris diantaranya sebagai berikut:

1. Mengesahkan tanda-tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.

⁶⁵ Soegianto, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Farisma Indonesia, Yogyakarta, 2015, hlm. 13

3. Membuat kopi dari surat-surat dibawah 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.

Dari uraian diatas, jelas bahwa tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan huku antara para pihak dalam bentuk tertulis dengan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut:⁶⁶

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

⁶⁶ Soegianto, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Farisma Indonesia, Yogyakarta, 2015, hlm. 24

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Keempat hal tersebut di atas kemudian dapat dikembangkan melalui uraian dibawah ini, yakni sebagai berikut:

1. Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan zetiaporang.Pasal 52 ayat (1) UUJN,misalnya telah ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah maupun ke atas tanpa pembatasan derajat, serta garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.
3. Bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatannya dan hanya di dalam wilayah jabatan yang ditentukan tersebut, Notaris berwenang untuk membuat akta otentik.
4. Notaris tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat darijabatannya. Notaris juga tidak boleh

membuat akta sebelum memegang jabatannya atau sebelum diambil sumpahnya.

Ketentuan tersebut merupakan upaya mempertegas posisi Notaris sebagai pejabat yang diberikan wewenang atas suatu wilayah untuk menjalankan fungsi dan tugasnya dengan baik sesuai dengan amanat Undang-Undang yang berlaku. Ketentuan di atas juga sebagai upaya mempertegas bahwa kewenangan antara satu Notaris dengan Notaris yang lain tidak akan bertabrakan karena masing-masing memiliki wilayah kerja yang berbeda-beda

Keotentikan akta yang dibuat oleh Notaris dalam pembuatannya tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Merujuk pada Pasal 1868 KUHP, akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat dalam bentuk sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan dibuat dihadapan pihak atau pejabat yang berwenang sesuai dengan lokasi kedudukan akta itu dibuat. Selain itu, dalam UUJN mensyaratkan adanya syarat materil dan syarat formil dalam pembuatan akta. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka tidak dapat disebut sebagai akta otentik, karena sifat keotentikannya sebuah akta menjadi hilang dan akan mengalami perubahan kekuatan pembuktiannya.

Dalam kondisi tertentu dalam peralihan hak atas tanah dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya sengketa. Diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertipikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan

objek jual beli kepada pembeli, dan menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Dalam praktiknya, tidak setiap dalam jual beli ini dilangsungkan dengan kontan dan tunai, salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup terhadap jual beli rumah beserta tanahnya. Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka pemilikan perumahan tersebut dalam prakteknya banyak pihak perusahaan pengembang yang kemudian merupakan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara buku (*standard contract*) sebagai perjanjian jual belinya walaupun peralihan hak atas tanahnya tetap akan mengacu pada peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur Pertanahan. Apabila dalam praktek, masyarakat awam biasanya jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi. Hal ini tidak dilarang, akan tetapi hal ini akan menimbulkan kesulitan bagi si pembeli ketika ia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanahnya yang dia beli di kantor pertanahan sehingga pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran dikarenakan tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah. Sedangkan pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut.

Dalam hal jual beli tanah terdapat transaksi-transaksi yang memiliki syarat tangguh yang diantaranya dilakukan karena pembayaran yang belum lunas atau pembayaran secara bertahap, selain itu bisa dikarenakan dokumen untuk jual beli yang belum lengkap dan dapat dikarenakan hal-hal lainnya selama disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli serta tidak melanggar peraturan

perundang-undangan. Pada praktiknya transaksi jual beli dengan syarat tangguh ini menyebabkan banyak permasalahan dan mengakibatkan timbulnya sengketa-sengketa baik akibat kerugian yang ditimbulkan oleh Pihak Penjual, Pihak Pembeli maupun Notaris pejabat pembuat akta. Sebagai contoh permasalahan yang sering terjadi adalah kerugian akibat kesalahan pihak penjual yaitu setelah melakukan pengikatan jual beli Pihak Penjual membatalkan jual beli dan menjual kembali tanahnya kepada orang lain karena mendapat tawaran yang lebih tinggi. Kemudian kerugian juga dapat ditimbulkan oleh Pihak Pembeli dikarenakan Pihak Pembeli tidak sanggup melunasi namun sertifikat sudah dibalik nama atau karena kelalaian dari pejabat pembuat akta yang tidak cermat dalam membuat akta. Apabila kerugian ditimbulkan oleh kesalahan pejabat pembuat akta maka ia dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administratif.⁶⁷

Sengketa PPJB di Kabupaten Pati penulis jumpai dalam proses jual beli tanah antara Bapak WN dan Ibu SM di kecamatan Tayu, Kabupaten Pati. Bapak WN merupakan pemilik tanah yang menguasai sebidang tanah HM dengan surat ukur tanggal 10/04/2012 No.01508/Kedungsari/2012 luas tanah 1328 m² (Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), terletak di Desa Kedungsari Kecamatan Tayu Kabupaten Pati. Saat Bapak WN masih hidup ia sempat menjual tanah tersebut kepada Ibu SM dengan sistem cicilan dalam jangka waktu tiga tahun. Karena belum lunas, keduanya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

⁶⁷ Aulia Farezenia, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Hasil Pembayaran Dikembalikan Kepada Pihak Pembeli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/Mppn/Vii/2019)*,

Jurnal Universitas Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm.3

belum lunas dengan di kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih di Pati dengan Akta Notaris Nomor 28 tanggal 26 April 2018. Dalam akta tersebut telah memuat ketentuan bahwa perjanjian tersebut tetap berlaku dan dapat digunakan jika kedua belah pihak meninggal dunia. Keduanya juga sepakat setelah pembayaran lunas akan segera membuat Akta Jual Beli (AJB) kepada PPAT. Jual beli ini diketahui oleh Anak Bapak WN, akan tetapi saat Ibu SM akan melunasi cicilan terakhir, Bapak WN meninggal dunia dan Anak Bapak WN mengingkari bahwa telah terjadi pengikatan jual beli tanah antara Bapaknya dengan Ibu SM. Ibu SM jelas merasa dirugikan karena dia hanya mendapatkan PPJB dari transaksi tersebut. Namun sengketa ini akhirnya diselesaikan dengan melalui musyawarah, setelah ada kerjasama yang baik dengan para pihak, Notaris serta tokoh masyarakat.⁶⁸

Penyebab batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat terjadi baik dikarenakan oleh pihak penjual ataupun pembeli. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan pembatalan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris yang berasal dari pihak penjual adalah pihak penjual tidak melakukan kewajibannya untuk memberikan prestasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga pihak penjual tidak melakukan kewajibannya sebagaimana ternyata didalam Undang-Undang, maka pihak pembeli akan meminta ganti rugi kepada pihak penjual.

Akibat batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris karena wanprestasi dapat menyebabkan batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat

⁶⁸ Wawancara dengan Bapak Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Pati, tanggal 10 Februari 2024 Pukul 13.00 WIB

dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur obyektif sebagaimana ternyata didalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan tentang syarat sahnya perjanjian. Selain batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris, ada pula hal yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan wanprestasi yaitu denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan tindakan wanprestasi dengan membayar biaya ganti kerugian dan bunga yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut, namun apabila perkara tersebut dilakukan dimuka pengadilan, maka harus membayar biaya perkara sesuai dengan putusan pengadilan.⁶⁹

Solusi terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apabila Terjadi Sengketa adalah dengan melalui musyawarah atau melalui peradilan. Pihak yang dirugikan dapat menggugat pihak yang menyebabkan kerugian tersebut di pengadilan atau dengan membatalkan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak.

1. Solusi penyelesaian sengketa PPJB diluar pengadilan / non litigasi Penyelesaian sengketa dengan menggunakan non litigasi atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan dibanding dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur sosial dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.

⁶⁹ Abel Agustian, Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi, *Recital Review Vol. 2 No.2 Tahun 2020*. E-ISSN: 2623-2928, h.90

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh Para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Penyelesaian sengketa pertanahan tidak selamanya harus dilakukan melalui proses peradilan.⁷⁰

Penyelesaian yang dilakukan melalui musyawarah dengan melibatkan tokoh-tokoh masyarakat terkadang cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Penyelesaian demikian dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelesaian melalui mediasi. Dalam rangka penyelesaian sengketa melalui cara ini telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nol. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak.
- b. Pemberian hak atas tanah.
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

⁷⁰ Pasal 1 UU No.9 Tahun 2004

Berdasarkan Undang-undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini.

a. Musyawarah (*Negotiation*)

Musyawarah atau negosiasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa atau oleh kuasanya, tanpa bantuan dari pihak lain, dengan cara musyawarah atau berunding untuk mencari pemecahan yang dianggap adil diantara para pihak. Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi (*compromise solution*) yang tidak mengikat secara hukum. Pada umumnya, negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak masih beritikad baik dan bersedia untuk duduk bersama memecahkan masalah.

b. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan bentuk pengendalian konflik sosial yang utama. Pengendalian ini terwujud melalui lembaga tertentu yang memungkinkan tumbuhnya pola diskusi dan pengambilan keputusan. Dalam bentuk konsiliasi konflik pertanahan diselesaikan melalui parlemen, dimana kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka untuk mencapai kesepakatan. Konsiliasi adalah penyelesaian konflik termasuk konflik pertanahan yang ditengahi oleh seorang atau lebih

konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak.

Konsliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini misalnya di kantor BPN. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 hari kerja sejak menerima permintaan penyelesaian konflik tersebut.

c. Mediasi

Mediasi merupakan pengendalian konflik sengketa (pertanahan) yang dilakukan dengan cara membuat consensus diantara dua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ke tiga yang berkedaulatan netral sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa atau konflik. Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut dengan mediator. Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi di antara para pihak yang bersengketa.

d. Arbitase

Arbitase merupakan pengendalian konflik atau sengketa yang dilakukan dengan cara kedua belah pihak yang bertentangan bersepakat untuk menerima atau terpaksa akan hadirnya pihak ketiga yang akan memberikan keputusan bagi mereka dalam

menyelesaikan sengketa ataupun konflik tersebut. Dalam penyelesaian secara arbitrase kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar bagi konflik ataupun sengketa yang terjadi diantara para pihak. Yang berperan untuk menyelesaikan konflik ataupun sengketa ialah seorang arbitrator atau majelis arbitrator.

2. Penyelesaian sengketa PPJB melalui Peradilan

Penyelesaian melalui peradilan dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaiannya harus melalui Peradilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berperkara ini banyak disebabkan karena kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap.

Dalam Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.⁷¹

Adapun alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:

⁷¹ Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004, tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Pada Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004 tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, disebutkan yang Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, antara lain :⁷²

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata.
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum.
- 3) Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- 4) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana.
- 5) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sengketa hak atas tanah yang banyak disidangkan di Pengadilan Negeri, sebenarnya yang menjadi objek perkara (*objektum litis*) dalam sengketa tersebut adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan

⁷² Ibid, Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004

sertifikat hak atas tanah tersebut, melainkan hak-hak atau kepentingan masyarakat yang dilanggar.

Dalam hubungan dengan putusan pengadilan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Putusan pengadilan tersebut secara tegas harus memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.
- b. Apabila terdapat keragu-raguan atau diperlukan penafsiran mengenai maksud putusan Pengadilan hendaknya hal tersebut dikonsultasikan dengan Kepala BPN.⁷³

Berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan, tidak satupun terdapat ketentuan yang memberikan penegasan adanya kewenangan lembaga peradilan sehubungan dengan pembatalan sertifikat tanah, apakah melalui lembaga peradilan umum (dalam perkara perdata) ataukah peradilan tata usaha Negara. Selain itu, untuk mengajukan pembatalan penerbitan pemberian hak, diperlukan seluruh kelengkapan atau dokumen yang diperlukan sebagai bahan pertimbangan suatu keputusan pembatalan hak, berita acara eksekusi apabila putusan tersebut bersifat *condemnatoir*, hasil pemeriksaan ke lapangan, yang dilakukan oleh petugas yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan, berita acara perdamaian/kesepakatan apabila kasus tersebut diselesaikan secara musyawarah, peta gambar situasi, surat keterangan pendaftaran tanah, dan surat lain yang mendukung data tanah tersebut.⁷⁴

⁷³ *Ibid*, hlm. 256

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 256

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta autentik yang dibuat di hadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.⁷⁵

Pelindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku

⁷⁵ Aulia Gumilang, Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya, *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020, hlm. 246

antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁷⁶Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Perlindungan hukum bagi rakyat adalah sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Bentuk pertanggungjawaban Notaris dalam membuat akta berkaitan dengan tanah sama halnya dengan tanggung jawab Notaris dalam membuat akta pada umumnya. Tanggung jawab yang Notaris pada dasarnya menganut pada prinsip tanggung jawab yang berdasarkan atau didasarkan atas kesalahan. Terdapat empat unsur pokok dalam hal prinsip tanggungjawab berdasarkan kesalahan, yaitu Adanya perbuatan, Adanya unsur kesalahan, Adanya kerugian yang diderita, Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

⁷⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.54

Tanggung jawab seorang notaris dapat timbul apabila terdapat kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan notaris tersebut dalam hal ini dapat saja terjadi kesalahan selama dalam proses pembuatan akta. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dimana perbuatan tersebut melanggar hukum, yaitu berupa suatu perbuatan yang langsung melanggar hukum dan perbuatan yang secara langsung telah melanggar peraturan lain, yaitu berupa peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat. Tanggungjawab notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada notaris berdasar wewenang yang diberikan oleh hukum. Tanggung jawab notaris ada karena terdapat kesalahan yang dilakukan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang meminta jasa pelayanan notaris.

Tanggung jawab Notaris secara Perdata yaitu jika Notaris membuat kesalahan dalam pembuatan akta dan akta tersebut terdapat kesalahan maka akta Notaris itu dianggap batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur Pasal 1869 KUHPerdata. Jika suatu akta notaris batal demi hukum maka tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi serta dengan bunganya. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan atau mengalami suatu kerugian dari akta yang telah dibuat oleh

notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap notaris tersebut, sehingga notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang telah dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara notaris dan para pihak yang menghadap notaris tersebut. Sekalipun notaris tersebut telah purna bakti, notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya. Sedangkan tanggung jawab administratif Notaris yaitu diatur di dalam UUJN yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak hormat.

Menurut penulis terkait dengan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan lebih kepada tanggung jawab Notaris secara perdata dimana, selama proses pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan Notaris harus teliti agar tidak terdapat kesalahan dalam akta dan memberi kepastian hukum terhadap semua pihak atau para pihak yang menginginkan akta tersebut. Jika terdapat kesalahan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan ataupun kesalahan yang ada dalam akta tersebut, maka Notaris harus bertanggung jawab dengan memperbaiki akta tersebut, dan jika kesalahan tersebut telah menyebabkan atau menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang bersangkutan, maka Notaris harus bertanggung jawab berupa ganti kerugian para pihak dimana harus

melalui tuntutan secara perdata terhadap Notaris agar para pihak yang dirugikan dapat mendapatkan ganti kerugian dari Notaris. Tanggung jawab Notaris terkait dengan setiap akta yang dibuatnya yaitu diatur dalam Pasal 65 UUJN dimana berbunyi Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.”

B. Kendala Yang Dialami Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Terkait Akta Yang Dibuatnya Dan Bagaimana Solusinya

Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta dalam Pelayanan Hukum kepada masyarakat demi terjaminnya kepastian dari akibat Hukum dalam hal keperdataan mengenai semua hal perbuatan, Perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan Grosse, salinan dan kutipan Akta.

Sebagian besar masyarakat masih banyak kurangnya menyadari arti pentingnya suatu dokumen sebagai Alat Bukti guna mengetahui akibat Hukum dari suatu kesepakatan atau Perjanjian atau Perjanjian yang mereka buat, namun mereka sering kali nya membuat kesepakatan ini di antara para pihak cukup melakukan dengan rasa saling kepercayaan dan dibuat secara lisan. Dimana biasanya hanya dibuktikan dengan kesaksian dari beberapa orang saksi, dan yang menjadi saksi-

saksi seringkalinya ialah Tetangga-tetangga, Teman-teman sekampung atau Pegawai desa.⁷⁷

Apabila terdapat suatu peristiwa atau kejadian yang memerlukan Pembuktian kebenarannya yang mana para pihak yang berkepentingan memerlukan Kesaksian, maka Saksi-saksi tersebutlah yang akan memberikan dan membuktikan kebenarannya dengan kesaksiannya. Akibat Hukum dari Kesaksian ini mempunyai Kelemahan, selama para Saksi itu masih hidup, maka tidak akan timbul hambatan, namun apabila Saksi-saksi itu sudah tidak ada lagi, baik karena saksi sudah meninggal dunia atau sudah pindah ke tempat lain yang jauh dan tidak diketahui alamat tempat tinggalnya, maka akan timbul hambatan dalam melakukan pembuktian.

Pada perkara Perdata atau dari keseluruhan tahap Persidangan dalam penyelesaian perkara Perdata, pembuktian memegang peranan yang sangat penting. Dikatakan demikian karena dalam tahap pembuktian inilah para pihak yang Bersengketa diberikan kesempatan untuk mengemukakan Kebenaran dari Dalil-dalil yang dikemukakannya. Sehingga berdasarkan pembuktian inilah Hakim atau Majelis Hakim akan dapat menentukan mengenai ada atau tidaknya suatu peristiwa atau hak, yang kemudian pada akhirnya hakim dapat menerapkan Hukumnya secara tepat, benar, Adil, atau dengan kata lain putusan hakim yang tepat dan adil baru dapat ditentukan setelah melalui tahap pembuktian dalam persidangan penyelesaian

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Pati, tanggal 10 Februari 2024 Pukul 13.00 WIB

perkara perdata di pengadilan. Hukum pembuktian adalah bagian dari Hukum Acara. Perdata.

Ada sejumlah pilihan yang bisa ditempuh seseorang ketika menghadapi sengketa, salah satunya mediasi. Alasan memilih mediasi biasanya karena ingin menjaga hubungan baik dengan pihak bersengketa pasca berselisih paham. Namun, tak semua proses mediasi berjalan mulus. Ada kalanya kedua belah pihak kesulitan menemukan titik terang Menurut Binsar Adityatama Saragih mengatakan bahwa kesalahan yang seringkali dilakukan pihak bersengketa saat menyelesaikan masalah lewat jalur mediasi adalah:⁷⁸

1. Menunda-Nunda Upaya Perdamaian.

Akibatnya, sengketa yang dialami keduanya semakin pelik lantaran terlalu keduanya larut dalam perselisihan tanpa adanya itikad untuk meluruskan keadaan semula. Menurut Binsar Adityatama Saragih, semakin lama perkara diselesaikan maka tingkat kesulitan yang dihadapi mediatorpun untuk membantu mencari titik temu juga semakin berat. Hal itu ditambah lagi dengan ego para pihak yang memuncak seiring berjalannya waktu. Sebaliknya, bila perkara anggaplah baru sebesar biji jagung namun sudah melakukan upaya mediasi, maka tak sulit bagi mediator untuk membantu mencari titik temu.

2. Pihak Bersengketa Seringkali Cepat Menyerah Saat Proses Mediasi Dilakukan.

⁷⁸Wawancara dengan Bapak Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Pati, tanggal 10 Februari 2024 Pukul 13.00 WIB

Sehingga, proses negosiasi yang dilakukan tidak maksimal lantaran mereka punya pikiran untuk menyudahi segera proses mediasi dan membawa perkara ini ke jalur lain, misalnya pengadilan. Tingkat emosi para pihak sudah sangat tinggi. Mereka cepat nyerah dan akhirnya masuk pengadilan.

Pada prakteknya, setiap mediator tentu mengusahakan agar masalah yang dimintakan bantuan kepadanya untuk diselesaikan secara tuntas. Bahkan, metode serta strategi yang biasanya dilakukan seperti mendinginkan suasana, perbaiki arus komunikasi, bantu menciptakan dan mengembangkan opsi, antisipasi kebuntuan, ciptakan keraguan, serta, menurunkan ekspektasi yang terlalu tinggi, pasti dicoba diterapkan.

Namun, kembali pada prinsip mediasi dimana semuanya sampai pada kesepakatan diserahkan pada pihak. Mediator pun secara etik dilarang mencampuri terlalu dalam apalagi sampai melakukan tindakan semacam menekan para pihak. Mesti dicatat, inti dari peran mediator adalah membangun empati para pihak mempunyai empati, menciptakan suasana kondusif untuk lakukan negosiasi dengan ekseptasi mencapai kesepakatan.

Berdasarkan uraian di atas dapat dianalisis bahwa hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa banyak disebabkan karena adanya faktor dari manusia. Kebanyakan orang bahkan semua orang ingin permasalahannya cepat selesai. Tetapi ada juga yang mempersulit proses penyelesaian permasalahan yang dihadapinya seperti penyelesaian sengketa diatas, karena perbuatannya sendiri proses penyelesaian mediasi jadi terhambat seperti menunda-nunda upaya perdamaian. Upaya perdamaian

yang ditunda-tunda tidak akan membuahkan hasil pada proses mediasi melainkan dapat menyebabkan proses mediasi gagal.

Solusi diberikan agar pada saat proses mediasi tidak didapatkan hambatan yang sesuai dengan yang sudah terjadi, adalah sebagai berikut:⁷⁹

1. Mensosialisasikan proses mediasi adalah proses yang menguntungkan

Dalam menjalankan tugas sebagai Notaris terkait Akta yang dibuatnya, seorang notaris haruslah mensosialisasikan penyelesaian sengketa melalui mediasi agar tidak sampai kerancah pengadilan dikarenakan jika sampai kerancah pengadilan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

2. Mendengarkan Pendapat Pihak Lain

Dalam proses mediasi para pihak yang bersengketa sebaiknya mendengarkan argumen atau pendapat pihak lain. Apabila semua pihak yang bersengketa tidak mau mendengarkan pendapat atau penjelasan dari pihak lain maka proses mediasi tidak akan menemukan jalan tengah

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, kendala yang dialami notaris dalam penyelesaian sengketa perdata terkait akta yang dibuatnya dan bagaimana solusinya sebagian besar kendala timbul dari masyarakat itu sendiri, dimana kurangnya masyarakat menyadari arti pentingnya suatu dokumen sebagai Alat Bukti guna mengetahui akibat Hukum dari suatu kesepakatan atau Perjanjian atau Perjanjian yang mereka buat.

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak Binsar Adityatama Saragih, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Pati, tanggal 10 Februari 2024 Pukul 13.00 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan di Kantor Notaris Binsar Adityatama Saragih mengenai Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Terkait Akta Yang Dibuatnya Di Kabupaten Pati, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut :

1. Tanggung jawab Notaris sebagai pihak dalam penyelesaian sengketa Perdata terkait akta yang dibuatnya yaitu mengadakan musyawarah kepada pihak yang bersengketa dengan posisi notaris menjadi mediator atau melalui peradilan dimana pihak notaris menjadi saksi dalam siding tersebut. Pihak yang dirugikan dapat menggugat pihak yang menyebabkan kerugian tersebut di pengadilan atau dengan membatalkan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak
2. Kendala yang dialami Notaris dalam penyelesaian sengketa perdata terkait akta yang dibuatnya dan bagaimana solusinya yaitu kesalahan yang seringkali dilakukan pihak bersengketa saat menyelesaikan masalah lewat jalur mediasi adalah menunda-nunda upaya perdamaian dan pihak bersengketa seringkali cepat menyerah saat proses mediasi dilakukan sedangkan upaya untuk mengatasi hambatan tersebut adalah Mensosialisasikan proses mediasi adalah proses yang menguntungkan dan mendengarkan pendapat pihak lain

B. Saran

1. Bagi pihak yang membuat perjanjian baiknya melaksanakan perjanjian tersebut sesuai dengan isi perjanjian yang ada
2. Bagi pihak Notaris baiknya selalu memberikan masukan serta nasihat kepada kliennya agar selalu mentaati perjanjian yang ada.
3. Sebaiknya masyarakat mematuhi semua aturan-aturan yang sudah ditentukan dalam proses mediasi supaya proses mediasi tidak mendapatkan hambatan dan bisa berjalan dengan lancar. Hambatan yang dihadapi biasanya masyarakat sering kali menunda-nunda proses mediasi, proses mediasi tidak dapat berlangsung atau berjalan apabila salah satu pihak yang bersengketa tidak dapat hadir dalam proses mediasi.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Ghofur, 2009, Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- Dep. Hukum dan HAM RI, 2004, *Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI. "Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris dan Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris"*, Jakarta.
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Gemala Dewi, *Hukum Perikatan dalam Islam di Indonesia*, Kencana dan FHUI, Jakarta, 2005.
- H. Adil, 2011, *Mengenal Notaris Syari'ah*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung.
- Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur.
- Herdy Laban Nariwo, 2016, *Peran Majelis Kehormatan Notaris Dalam Memberikan Persetujuan Kepada Penegak Hukum Ketika Memeriksa Notaris Yang Diduga Melakukan Pelanggaran Hukum Pidana Saat Menjalankan Jabatannya Sebagai Notaris*. Jurnal Online, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang.
- Hilman Hadi Kusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar maju, Bandung.
- K. Martono, 2011, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Komariah, *Hukum Perdata*, UMMPress, Malang, 2010.
- M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Koleksi Hadis-hadis Hukum*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001
- Muhammad Salam Madkur, *Peradilan dalam Islam*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993.
- Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, CV. Rafi Sarana Perkasa, Semarang, 2022.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan..* PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 2009, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- R.Subekti ,R.Tjirosudibio,1992, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta, 2011.
- Said Agil Husin Al-Munawar, “*Islah: Kajian Hukum Islam dan Hukum Positif*” dalam *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Penamadani, Jakarta, 2004.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia, Penafsiran Hukum Yang Progresif*, Diponegoro Press, Semarang, 2005 .
- Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 28Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Sri Soedewi Masjhoen Sofyan, 1975, *Hukum Perdata Hukum Benda. Seksi Hukum Perdata* , Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta.
- Steven Vago, *Law and Society*, Prentice Hall, New Jersey, 1997.

Tan Thong Kie, 2000, *Buku I Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 2, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Vilhelm Aubert, *Sociology of Law: Selected Readings*, Penguin Books, New Jersey, 1975.

YLBHI, 2007, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, YLBHI dan PSHK, Jakarta.

B. JURNAL

Umar Ma'ruf, Raden Hamengku Aji Dewondaru, *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2 Juni 2017,

Umar Ma'ruf, Dony Wijaya, *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume II No.3 September - Desember 2015.

Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Hak Menguasai oleh Negara Terhadap Tanah*, Jurnal Hukum 16 (3), 2006

Umar Ma'ruf, Dwicky bagus wibisono, *Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Pengawasan Pelaksanaan Jabatan Notaris Di Kabupaten Tegal*, Jurnal Akta, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Vol 5, No 1 (2018).

Umar Ma'ruf, Romanda Arif Kurnia, *Implementasi Tugas Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan (Studi di Wilayah Kerja Notaris Kabupaten Kendal)*, Jurnal Akta, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Vol 5 No 1 Maret 2018

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar NKRI tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

D. INTERNET

<http://kumpulanakta.blogspot.co.id>

<https://kbbi.web.id/>

<https://lawmetha.wordpress.com>

