

**EKSISTENSI NOTARIS SEBAGAI MEDIATOR SENGKETA
KENOTARIATAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS
(STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI KOTA SINGARAJA)**

Beatrix Hutasoit¹, Ni Ketut Sari Adnyani², Komang Febrinayanti Dantes³
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pendidikan Ganesha
Singaraja, Indonesia

e-mail: {hutasoitbeatrix20@gmail.com,
niktsariadnyani@gmail.com,Febrinaynti.dantes@undiksha.ac.id}

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) Menganalisis notaris bisa menjadi Mediator dalam sengketa kenotariatan, (2) Bagaimana peranan Notaris sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa kenotariatan, (3) akibat hukum dari akta yang telah dibuat Notaris dalam kaitannya dengan sengketa kenotariatan yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 terhadap masyarakat di Kota Singaraja. Jenis Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus. Jenis penelitian ini yaitu menggunakan yuridis empiris, serta lokasi penelitian di Kota Singaraja, Teknik pengumpulan bahan hukum ini adalah Teknik Observasi, Teknik Wawancara, dan Teknik Dokumentasi. Data dikumpulkan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan pertama, Notaris bertindak sebagai mediator dalam mediasi kasus akta jual beli tanah, karena mediator merupakan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak memihak. Tidak ada larangan Notaris sebagai mediator, karena mediator bukanlah pejabat Negara. Kedua, Akibat hukum dari akta jual beli yang terjadi antara pihak penjual dan pembeli yaitu kalau sudah masuk rahana hukum akta bisa dibatalkan, misalnya Notaris sebagai saksi di pengadilan dan meminta izin terlebih dahulu lewat Majelis Pengawas Notaris Daerah (MPD).

Kata Kunci : Notaris, Akta Jual beli, Mediasi

ABSTRACT

This research aims to find out (1) Analyzing notaries who can become Mediators in notary disputes, (2) How is the role of the Notary as a mediator in resolving notary disputes, (3) the legal consequences of deeds that have been made by Notaries in relation to notary disputes reviewed in the Law -Law number 2 of 2014 against people in Singaraja City. This type of research approach uses a statutory approach and case studies. This type of research is using juridical empirical methods, as well as research locations in Singaraja City. The techniques for collecting legal materials are Observation Techniques, Interview Techniques, and Documentation Techniques. Data collected were analyzed descriptively qualitatively. The results of this research show that first, the notary acts as a mediator in the mediation of the land sale and purchase deed case, because the mediator is a neutral and impartial third party. There is no prohibition against Notaris being a mediator, because the mediator is not a state official. Second, the legal consequence of the sale and purchase deed that occurs between the seller and the buyer is that when it enters the law, the deed can be canceled, for example, a notary as a witness in court and asking for permission first through the Regional Notary Supervisory Council (MPD).

Keywords : Notary, Sale and Purchase Deed, Mediator

PENDAHULUAN

Notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Menyatakan bahwa *“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”*.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris harus memperhatikan kewenangan, kewajiban, dan larangan yang tercantum dalam UUJN dan kode etik Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya di bidang perdata terutama dalam pembuatan akta otentik. Kewenangan notaris merupakan amanah UUJN yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada. Kewenangan notaris diberikan melalui UUJN dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3). Dalam ayat (1) menjelaskan bahwa *“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta”*.

Semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Ayat (2) Notaris berwenang:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.

4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.
7. Membuat Akta risalah lelang.

Berdasarkan observasi awal dan mewawancarai beberapa Notaris yang ada di Kota Singaraja menyatakan terjadinya permasalahan ketidakjujuran dalam keterangan palsu di dalam data-data pendukung dan merugikan salah satu pihak. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan. Kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (*kooperatif*) di luar pengadilan atau yang dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (*APS*). Salah satu bentuk Penyelesaian Sengketa Alternatif adalah Mediasi. Mediasi merupakan penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak yang dibantu oleh mediator. Menurut Rach madi Usman terdapat beberapa kelebihan mekanisme mediasi, yaitu : (a) mengatasi penumpukan perkara di Pengadilan, (b) lebih cepat dan murah, (c) memberikan akses yang besar kepada para pihak untuk menemukan penyelesaian perkara, sehingga tidak ada pihak diluar proses pengadilan yang memutus (*adjukatif*).

Dalam suatu proses mediasi pihak yang berseteru harus percaya bahwa mediator mempunyai keahlian khusus dan ia menggunakan sebuah sistem yang terbukti bekerja untuk kepentingan kedua belah pihak yang terlibat dalam mediasi.

Mediator merupakan perantara (penghubung atau penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa. Sehubungan dengan latar belakang diatas maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“EKSISTENSI NOTARIS SEBAGAI MEDIATOR SENGKETA KENOTARIATAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS DI KOTA SINGARAJA”**.

METODE

Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, jenis penelitian, sumber data, dan dengan data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya

diolah dan dianalisis. Berkaitan dengan itu dalam penulisan skripsi ini peneliti menggunakan metode penulisan sebagai berikut :

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian Hukum yuridis Empiris yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Ciri dan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang beranjak dari adanya kesenjangan antara tata aturan implementasi normative (*Law in books*) dan tata aturan realita (*Law in action*). Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*). Peneliti menggunakan perundang-undangan yang terdapat di Undang-Undang nomor 2 Tahun 2104 Tentang Jabatan Notaris, karena mengkaji Undang-Undang Jabatan Notaris. Selanjutnya akan dilakukan dengan Pendekatan studi kasus (*he case approach*).

Sumber bahan hukum yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah Bahan hukum primer yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik didapatkan melalui wawancara, observasi maupun dalam bentuk laporan dan dokumen yang tidak resmi yang diperoleh oleh peneliti. bahan hukum sekunder adalah bahan penelitian yang diambil dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan sebuah buku hukum yang berisi ajaran atau doktrin atau *treatises*, terbitan berkala berupa artikel tentang lulusan hukum atau *law review*, dan narasi tentang arti istilah, konsep berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum dalam ini berupa: Jurnal-Jurnal Ilmiah, Tesis, Skripsi dan Karya tulis lainnya yang yang termuat dalam media massa (Diantha, 2016:144).
- 3) Bahan Hukum Tersier yang dipergunakan penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

Adapun teknik pengumpulan bahan hukum yaitu teknik observasi, teknik wawancara dan teknik dokumentasi. Teknik analisa bahan hukum yang digunakan peneliti adalah peneliti mengambil kesimpulan untuk memecahkan pokok permasalahan yang tertuang dalam rumusan masalah dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. pemilihan penggunaan metode kualitatif dalam hal tujuan penelitiannya adalah untuk memahami bagaimana suatu komunitas atau individu-individu dalam menerima isu tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Dari Akta Yang Telah Dibuat Notaris Dalam Kaitannya Dengan Sengketa Kenotariatan.

Menurut pasal 1867 Kitab Undang-Undang KUH Perdata yang menyatakan “*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya*”. Akta yang dibuat oleh Notaris tidak bisa dibuat secara sembarangan baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatan akta Notaris. Berkaitan dengan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 menyatakan bahwa “*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang Lainnya*”.

Jawaban Notaris yang dijadikan sebagai narasumber ternyata cukup bervariasi Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan di Kantor Notaris di Kota Singaraja terkait akibat hukum yang telah dibuat Notaris dalam kaitannya dengan sengketa kenotariatan dan kondisinya dewasa ini. Terdapat berbagai pendapat yang diperkuat melalui hasil wawancara dengan Kepala Notaris yang membidangi akta dalam sengketa kenotariatan yang ada di Kota Singaraja. Antara lain :

A. Notaris/PPAT Rina Harindyah,S.H

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Rina Harindyah,S.H. Selaku kepala Notaris & PPAT dalam wawancara tanggal 30 September 2020 langkah-langkah Notaris menghadapi klien yang berbuat kurang baik yaitu :

- a) kalau ada para pihak datang menghadap ke Notaris, di awal Notaris selalu menanyakan permasalahan terhadap perjanjian akta jual beli ada atau tidak, apabila di kemudian hari ada masalah dari pihak tersebut sudah menjadi diluar lingkup kerja Notaris
- b) Notaris Bisa menolak kalau ada klien yang datang secara terburu-buru dan meminta secara segera kepada agar Notaris membuat suatu perjanjian. Dalam hal ini Notaris harus melihat terlebih dahulu berkas sudah lengkap atau tidak.

B. Notaris & PPAT Komang Prayoga

Penulis juga melakukan wawancara dengan Notaris & PPAT Komang Prayoga Kusuma Diharta,S.H, Dalam keterangan palsu yang disampaikan oleh penjual dan pembeli diawal pertemuan dengan Notaris di akta jual beli tersebut, penjual merasa dirugikan oleh pembeli karena akta tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli, menurut Notaris Prayoga posisi Notaris yg pertama harus membacakan akta yang mau ditandatangani oleh para pihak secara formal. Langkah-Langkah menghadapi klien yang berbuat kurang baik yaitu sebagai berikut :

- a) Tidak bisa memihak atau membela salah satu pihak dalam hal ini Notaris tidak bisa enggan kepada klien walaupun mempunyai jabatan karena itu, bisa mempengaruhi emosional Notaris dalam berpihak
- b) Notaris tidak bisa terlibat terlalu jauh menganggap klien teman karena sudah tercantum di dalam UUJN misalnya Notaris tidak bisa membuat akta keluarga karena cenderung adanya sifat tidak netral.

C. Notaris & PPAT Lazarus Birehina,S.H.,Mkn

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Lazarus Birehina,S.H.,Mkn, pada tanggal 29 Oktober 2020. Sengketa akta jual beli antara penjual dan pembeli di pending apabila proses yang dilakukan sudah akan mau didaftarkan ke Badan Pertanahan

Nasional (BPN). untuk balik nama dan si penjual datang tepat waktu dan mengaku akta jual belinya tersebut belum lunas. dan akhirnya Notaris tersebut menunda pendaftaran balik nama tersebut karena kalau tidak di pending pendaftaran balik nama akta jual beli dan tidak dapat di proses karena akan menimbulkan masalah karena, awalnya sewaktu tanda tangan pengakuan pihak tersebut akta jual beli tersebut lunas ternyata sudah di hak gugat, setelah itu Notaris mengecek ternyata dananya tidak ada, pada saat itu pihak penjual menerima uang cek dari si pembeli dan dananya belum ada.

Akta jual beli yang selanjutnya disebut dengan Ajb tidak di daftar otomatis sertifikat tidak bisa dibalik nama dan di proses. Dalam pembayaran nya tidak ada direleveli secara bertahap dalam kasus tersebut biaya nya sudah terpakai semua karena sudah melewati proses biaya pengecekan. Akibat hukum dalam sengketa akta jual beli tersebut yaitu otomatis tidak ada transaksi. Menurut Notaris Lazarus langkah-langkah menghadapi klien yang berbuat kurang baik dengan cara melihat sikap tingkah laku seperti apa orangnya kalau ada punya niatan jahat kelihatan dari cara penyampaiannya.

A. Notaris & PPAT Ellys Siawwira,S.H.,M.Kn

Berdasarkan Hasil wawancara yang dilakukan peneliti terhadap Notaris & PPAT Ellys Siawwira,S.H.,M.Kn pada tanggal 12 November 2020 Dalam kasus akta jual beli ini Notaris tidak bisa disalahkan karena di dalam arti, dalam salah satu pasal 1513 KUH Perdata tentang akta jual beli yang menyatakan bahwa "*Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam persetujuan jual beli yang telah dibuat sebelumnya*".

Dalam hal ini notaris bertindak berdasarkan menurut keterangan pihak penjual dan pembeli dan kalau misalnya belum lunas mengapa penjualnya mau tanda tangan akta jual beli tersebut, akta jual beli bisa dilakukan ketika administrasi sudah

lunas berarti dalam hal ini pembeli sudah bayar pajak jual beli semuanya sudah terpenuhi makanya tidak bisa disalahkan notaris dalam hal ini.

Akibat hukum terhadap akta yang dibuat Notaris terhadap sengketa kenotariatan yang terjadi pada masyarakat Kota Singaraja yaitu dalam hal jual beli pihak Notaris tidak bisa disalahkan karena sudah menjalankan prosedur untuk syarat tercapainya suatu akta jual beli. ketika sudah menandatangani akta jual beli berarti sudah cakap bertindak dalam hukum, kalau penjual merasa dibohongi dan belum menerima uang oleh si pembeli seharusnya penjual tidak bisa menandatangani akta jual beli tersebut. Disini pihak penjual yang bersalah dan pembeli dalam hal ini masing-masing harus membuktikan. Langkah-Langkah Notaris Ellys menghadapi klien yang berbuat kurang baik yaitu dengan menjelaskan apakah sudah diterima oleh pihak ke pembeli kepada pihak penjual kalau belum nerima uang seharusnya tidak menandatangani akta jual beli tersebut.

B. Notaris & PPAT Sukmawati Suryadinata,S.H.,Mkn

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Sukmawati Suryadinata,S.H.,Mkn Notaris, pada tanggal 29 September 2020 Disini menurut pendapat Notaris Sukmawati penjual yang bersalah dalam memalsukan data karena penjual memudahkan segala cara supaya mendapatkan uang, yang sering menjadi korban adalah pembeli karena tidak bisa memalsukan data karena bisa yang dirugikan pembeli karena tidak bisa selesai , dalam hal ini Notaris tidak bisa menjalankan proses ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendaftarkan sertifikat balik nama atas nama pembeli karena belum dibayar lunas. Menurut Notaris Sukmawati langkah-langkah menghadapi klien yang berbuat kurang baik dengan memimta danaya di awal atau 50% ke Notaris karena Notaris sukumawati sudah berjaga-jaga kalau ada permasalahan di akta jual beli tersebut

C. Notaris & PPAT Made Yuddy Darmadi, S.H, M.kn

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Made Yuddy Darmadi, S.H, M.kn 12 November 2020 dalam sengketa akta jual beli Menurut Notaris Permasalahan yang terjadi antara pihak penjual dan pembeli menurut Notaris Made itu menjadi tanggung jawab para pihak bukan Notaris karena sebelum menandatangani akta jual beli Notaris membacakan isi akta tersebut yang sesuai dengan kesepakatan mereka, jadi pada saat pembacaan akta ada klausula akta yang tidak benar seharusnya ditolak oleh para pihak tetapi disini para pihak diam jadi, menurut Notaris akta jual beli tersebut sudah benar. Akibat hukumnya adalah yang bisa membatalkan akta jual beli yang dibuat adalah pengadilan sepanjang itu tidak dibatikan akta jual beli berlaku kepada para pihak.

D. Notaris & PPAT Made Maheanita,SH

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Made Maheanita,SH pada tanggal 12 November 2020 Kasus akta jual beli dalam hal ini seharga 500 jt. pembeli baru menyerahkan 100 jt ke si penjual. namun pembeli berjanji akan membayar 4 kali, itu dituangkan di akta dalam perjanjian, apabila pembayaran yang kedua misalnya disepakati karna tgl 1 november, dalam 1 november pembeli tidak bayar untuk kedua kalinya diberikan tenggang waktu dalam 7 hari. Tetapi hari ke 7 pembeli tidak juga dibayar dengan sudah dihubungi dan didatang oleh penjual. dan si penjual dtg ke Notaris, dalam hal ini pihak notaris akan menghubungi sebagai mediator. Dalam perjanjian jual beli kalau pembeli tidak membayar akta jual beli yang sudah disepakati berarti uangnya akan hangus.

Dalam Hal ini kalau dikatakan 100 jt hangus sebagai Notaris memakai hati nurani karena penjual sudah bannyak dapat 100 jt disini Notaris bisa menguasai inti maksimalnya 25 jt, yang 25 jt nya dikembalikan. Dalam hal ini Belum ada ajb karena belum ada pelunasan dari pihak pembeli.

Akibat hukum dari akta yang telah dibuat Notaris dalam sengketa kenotariatan terhadap masyarakat di Kota Singaraja yaitu sudah masuk ke rahana hukum dan akta bisa dibatalkan, misalnya Notaris sebagai saksi di pengadilan dan meminta izin terlebih dahulu dengan Majelis Pengawas Notaris Daerah (MPD). Dan langkah-langkah Notaris menghadapi klien yang berbuat kurang baik yaitu adalah yaitu dengan mewawancarai para pihak dan menanyakan identitas klien tersebut setelah itu menanyakan maksud dan tujuan datang ke kantor Notaris melakukan pengikatan jual beli.

Peran Notaris Sebagai Mediator Dalam Proses Mediasi Sengketa Kenotariatan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Terhadap Masyarakat Di Kota Singaraja

Peran Notaris sebagai mediator dalam proses mediasi terhadap masyarakat di Kota Singaraja dimana Notaris mempunyai peran yang penting di Indonesia yaitu sebagai negara penganut sistem hukum *Civil Law* untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu.

Penelitian yang dilakukan ke lapangan ke kantor Notaris di Kota Singaraja yaitu mendapatkan hasil mengenai sengketa akta jual beli dalam keterangan palsu yang disampaikan oleh pihak penjual dan pembeli dan merugikan salah satu pihak. Tentu hal tersebut disebabkan oleh beberapa penyebab yaitu penjual merasa dirugikan oleh pembeli karena tidak membayar lunas akta jual beli tanah tersebut dan mereka juga membohongi Notaris dalam keterangan di awal. Hal ini dinyatakan oleh Notaris yang ada di Kota Sigaraja, antara lain :

1. Notaris/PPAT Notaris Rina Harindyah, S.H

Notaris Rina Harindyah, S.H selaku kepala Notaris yaitu pihak Notaris akan memanggil pembelinya lagi dan membicarakan ke pihak penjualnya dan menanyakan akta jual beli yang belum dibayar, setelah pihak penjual dan pembeli mengakui kesalahannya Notaris sebagai Mediator akan membuat perjanjian yang bisa mencadangkan dari kekurangan uang yang belum dibayarkan oleh pihak

pembeli ke penjual karna sertifikat sudah atas nama pembeli, Kalau tidak mau pihak pembelinya itu sudah diluar akta dan diurus ke pihak kepolisian dan notaris sebagai saksi. Mediasi merupakan proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negoisasi yang dilakukan oleh para pihak menurut Undang-Undang No.30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat (3) menyatakan bahwa "*Atas kesempatan tertulis dari para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun seorang mediator*". Notaris sebagai mediator harus bersifat netral, independen, tidak memihak dan ditunjuk oleh para pihak secara langsung.

2. Notaris/PPAT Prayoga Kusuma Diharta, S.H

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Prayoga Kusuma Diharta S.H pada tanggal 29 September 2020 peran Notaris sebagai mediator dalam mediasi sengketa kenotariatan di masyarakat Kota Singaraja yaitu disini Notaris harus benar dan dipercayai oleh kedua belah pihak karena peranan Notaris penting bukan sebagai pembuat akta saja, tetapi mendamaikan/menyelesaikan kalau ada permasalahan arahnya harus jelas yang salah dan benar. Dalam konteks kasus penjualnya salah di awal penjualnya memberitahu kepada Notaris bahwa uangnya sudah di terima, secara langsung tidak kompleks jangka waktunya. Karena di awal tidak dibahas oleh para pihak yang lebih detail, pihak tersebut pernah memberitahu 2 bulan akta selesai karena covid dan BPN tutup, Notaris bisa mendamaikan dengan cara menjelaskan "*Pengukuran*", dimana pembelinya mau cepat selesai dan Notaris memberikan surat keterangan dari BPN kepada klien dan akhirnya klien mengerti. Disini pembayarannya secara bertahap, akta jual beli sebageian awalnya dibayar DP nanti setelah selesai baru dilunasin akta jual beli tersebut.

Notaris/PPAT Made Yuddy Darmadi, S.H., M.Kn

Berdasarkan Hasil wawancara Made Yuddy Darmadi, S.H., M.Kn. Pada

tanggal 12 November 2020 peran Notaris sebagai mediator dalam mediasi sengketa kenotariatan di masyarakat Kota Singaraja yaitu memanggil penjual dan pembeli ke kantor tersebut dan menyatakan kesalahannya, disini Notaris memiliki dasar kewenangan dalam mediasi para pihak yaitu apa yang menjadi keinginan para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Pihak tersebut akan memberikan suatu kesepakatan jika dalam suatu kesepakatan tersebut ada yang menyimpang dan menyalahi peraturan undang-undangan pihak Notaris berhak melarang klien tersebut seharusnya sesuai dengan syarat perjanjian. Eksistensi notaris sebagai mediator disini tidak boleh berpihak pembayaran yang dilakukan direleveli secara bertahap atau diganti tergantung keputusan pengadilan karena wajib diikuti para pihak yang bersengketa. Kalau pihak tersebut tidak puas bisa banding sampai kasasi dan peninjauan kembali bisa tetapi kalau ditahap akhir yang inkra tidak bisa diupayakan lagi untuk ditinjau kembali keputusan dari pengadilan harus dilaksanakan atau dipatuhi oleh para pihak yang bersengketa.

3. Notaris & PPAT Made Maheanita,SH

Berdasarkan Hasil Wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap Notaris Notaris & PPAT Made Maheanita,SH pada tanggal 12 November 2020 peran Notaris sebagai mediator dalam kasus akta jual beli diawal harus ditegaskan pihak penjual dan pembeli datang dengan itikad baik semuanya dijelaskan supaya mengerti apa yang dibuat disepakati dituangkan dalam akta kalau dilanggar salah satu pihak berarti perjanjiannya sudah ada cacatnya. Disini Notaris memanggil para pihak tersebut dan mengatakan bahwa mereka yang membuat perjanjian kalau sudah tidak cukup katakan pembatalan jika mereka mengaku kesalahannya dalam keterangan palsu Notaris harus bicarakan secara fakta kepada pihak tersebut karena perjanjian tersebut mereka yang menyepakati apakah itu benar atau tidak itu tertuang di akta. Jadi akta yang menjelaskan kalau

pihak mengatakan yang lain tapi beda dengan isi akta tersebut berarti pihak tersebut sudah membohongi. Cara mediasi nya yaitu berdasarkan akta karna perjanjian mereka yang sepakati menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang atur oleh Undang-Undang dan yang dituntut dari seorang notaris oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

4. Notaris & PPAT Sukmawati Suryadinata,S.H.,Mkn

Berdasarkan Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Sukmawati Suryadinata,S.H.,Mkn Notaris pada tanggal 29 September 2020 Peran Notaris sebagai mediator dalam mediasi kasus akta jual beli disini Notaris sukawati meminta dana selalu diawal atau dp sebesar 50%. Pembayaran bisa direleveli secara bertahap dan tindakan ajb tetap kalau tidak memberikan uang sama sekali Notaris jelaskan di awal Dalam hal ini sertifikat tidak diambil atau tidak melakukan pembayaran kepada Notaris tidak bertanggung jawab Notaris kalau sertifikatnya tersebut hilang. Dasar Notaris dalam mediasi sengketa akta jual beli tersebut adalah berdasarkan pasal 16 tentang tugas dan kewenangan Notaris di Kota Singaraja ditemukan sebagai mediator.

5. Notaris & PPAT Lazarus Birehina,S.H.,Mkn

Berdasarkan wawancara dengan Notaris & PPAT Lazarus Birehina,S.H.,Mkn pada tanggal 29 Oktober 2020 mengenai peran Notaris sebagai mediator dalam mediasi pihak penjual dan pembeli yaitu Notaris lazarus menjalankan sesuai kewenangan Notaris dengan pasal 15 ayat 2 yang menyebutkan "*memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta*". Dalam hal ini posisi harus ditengah tidak bisa berpihak sama yang lain cuman notaris menjelaskan tentang akibat-akibat hukumnya misalnya penjual menempuh jalur hukum seperti apa mediasinya dari segi materi karena proses ke pengadilan membutuhkan proses yang panjang.

6. Notaris & PPAT Ellys Siawwira,S.H.,M.Kn

Berdasarkan wawancara dengan Notaris & PPAT Ellys Siawwira, S.H., M.Kn pada tanggal 12 November 2020 peran Notaris sebagai mediator dalam mediasi sengketa akta jual beli adalah memberikan penjelasan dengan akta yang di dapat menurut keterangan pembeli dan penjual notaris hanya menjalani seperti itu, membantu pihak penjual dan pembeli untuk mendaftar ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan balik nama pihak tersebut. Proses pendaftaran balik nama menjadi nama pembeli selaku pemilik tanah yang dilakukan Notaris/PPAT ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) bahwa penyerahan berkas-berkas harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama tujuh (7) hari kerja sejak ata tersebut ditandatangani berdasarkan Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010.

Mediasi sebagai suatu proses pengambilan keputusan memiliki sejumlah langkah yang harus ditempuh oleh mediator. Bila para pihak telah mencapai suatu kesepakatan terhadap sejumlah persoalan yang dipersengketakan, maka Notaris sebagai mediator perlu merumuskan kesepakatan tersebut dalam bentuk tertulis.

Simpulan

Mediator yang dilakukan Notaris dalam mediasi di Kantor Notaris di Kota Singaraja sudah dilaksanakan sesuai dengan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, sesuai dengan dasar hukum Notaris sebagai penyuluhan hukum. Tahapan mediasi pun dilaksanakan berdasarkan prosedur yang terdapat dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi, juga memberikan kewenangan bagi untuk mediator membantu para pihak menyelesaikan sengketa mereka melalui mediasi di luar pengadilan. Untuk tingkat keberhasilan mediasi yang dilakukan Notaris sebagai mediator sudah tergolong tinggi

yaitu 95% dalam kasus akta jual beli tanah. Adapun Akibat Hukum terhadap sengketa kenotariatan yang terjadi pada masyarakat Kota Singaraja sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dalam hal jual beli pihak notaris tidak bisa disalahkan karena sudah menjalankan prosedur untuk syarat tercapainya suatu akta jual beli. ketika sudah menandatangani akta jual beli berarti sudah cakap bertindak dalam hukum, kalau merasa dibohongi dan belum menerima uang oleh si pembeli seharusnya penjual jangan menandatangani akta jual beli tersebut. Dalam proses transaksi jual beli apabila menimbulkan kerugian salah satu pihak dikemudian hari, maka para pihak baik penjual maupun pembeli masing-masing harus membuktikan. Dan juga peranan Notaris sebagai mediator dalam proses mediasi sengketa kenotariatan terhadap masyarakat di Kota Singaraja adalah untuk memastikan objek sengketa dan memastikan kebenaran dari objek sengketa dan kondisi dalam sengketa tersebut. Serta memberikan pengetahuan tersendiri kepada Notaris terkait objek sengketa yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mediasi pihak tersebut.

Saran

1. Kepada Notaris di Kota Singaraja diharapkan dalam pelaksanaan mediasi para pihak harus profesional tidak membandingkan salah satu pihak walaupun berkas dan datanya tidak lengkap untuk merugikan pihak yang lain disini Notaris harus sesuai dengan sumpah jabatan dan kode Etik Notaris.
2. Kepada masyarakat atau narasumber yang bersangkutan, dalam hal ini peneliti banyak menyarankan untuk tetap mematuhi dan taat dengan aturan yang sudah Notaris terapkan diharapkan tidak terburu-buru dalam pembuatan perjanjian dalam hal ini Notaris harus melihat dulu

berkas dan data-datanya sudah lengkap atau tidak, Notaris harus mempelajari perjanjian yang telah ditentukan oleh para pihak dan dalam memberikan keterangan kepada Notaris diharapkan narasumber tersebut jujur supaya tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

DAFTAR RUJUKAN

BUKU

- Adisasmita, Raharjo. 2006. *“Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan”*. Yogyakarta :Graha ilmu.
- Andi Prajitno,2014. *“Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris Di Indonesia sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014”*. Surabaya : Perwira Media Nusantara
- Adriaan Sutendi. 2006, *“Kekuatan Hukum Berlaunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah”*. Jakarta :BP.Ciptajaya, Hlm. 16-17
- Benhard Limbong, 2011, *“Konflik Pertanahan”*. Jakarta : Margaretha Pustaka, hal.1.
- C.S.T Kansil, 2002, *“Pengantar Ilmu Hukum”*, Jakarta : Balai Pustaka, hlm 36-41
- W. Yudho dan H. Tjandrasari, 1987 *”Efektivitas Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta : Majalah Hukum dan Pembangunan. UI Press, hal. 59
- Cholid Narbuko,Abu Achamadi. 2007. *”Metedologi Penelitian Jakarta”* : Bumi Aksara, Hal. 156.
- Nia Kurniati,SH.,Mh, Dr.2016. *“Hukum Agraria Sengketa Pertanahan”* Bandung : PT. Refika Aditama, Hal.191
- Susanti Adi Nugroho, S.H.,M.H, Dr. 2015. *“Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya”*.Jakarta : Prenadamedia Group, hlm.59
- Dwi Rezki Sri Astarini, S.H.,M.H, Dr. 2013, *“Mediasi Pengadilan”*. Bandung :PT. Alumni, hlm.85
- Edi As’Adi, 2011. *“Hukum Acara Perdata Dalam Prespektif Mediasi (ADR) Di Indonesia”*. Yogyakarta :Graha Ilmu, hlm.52
- Fuady, Munir,2005. *“Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat Notaris, Kurator dan Pengurus-Pengurus Profesi Mulia”*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,Fuller, Lon. L. 1971. *“Moralitas Hukum New Haven”*. Samb : Yale University Press
- G.H.S. Lumban Tobing, 1999, *“Peraturan Jabatan Notaris”*, Jakarta : Erlangga, hlm. 33. Habib Adjie, 2013, *“Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)”*, Kedua. Bandung : Refika Aditama, hlm.75.
- H. Salim HS,2015, *“Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta”*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal.33.
- Hans Kelsen, 2007, *“Teori Umum Hukum dan Hukum Negara”*. Clark New Jersey : The LawBook Exchange, hlm.233
- H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, *“Penetapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Diserlasi”*. Jakarta : Rajawali Pers, Hlm. 293-194
- I Made Pasek Diantha, 2016. *“Metedologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum”*. Jakarta : Kencana.
- Ishaq, 2017. *“Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi”*,Bandung : Alfabeta, hal.115.
- I Gusti Ayu Apsari Hadi, komang Febrinayanti Dantes. *“Penyelesaian Sengeketa Kontrak Antara Pemerintah Kabupaten Buleleng Dengan PT. Chandr Dwipa Terkait Pembangunan Ruang Terbuka Hijau Taman Bung Karno Singaraja”*. Vol7, No.1, Tahun 2021
- Rachmadi Usman I,2003, *“Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar*

- Pengadilan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hal.3.
- Ravianto J. 2014. *“Produktivitas dan Pengukuran”*, Jakarta. :Binaman Aksara
- Ratna Artha Windari S.H.,M.H. 2013*“Hukum Perjanjian”* Yogyakarta :Graha Ilmu, hlm.45
- Sarjita, 2005. *“Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan”*. Yogyakarta : Tugu Jiga, hlm. 30
- Soerjono Soekanto, 2007, *“Pokok-pokok Sosiologi Hukum”*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal.110.
- Soerjono Soekanto, 2008. *“Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum”*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal.8.
- Salim HS., 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu* *“Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta”*, Cetakan ke-1, Mataram : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 17.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *“Hukum Acara Perdata Indonesia”*, Yogyakarta : Liberty, hal.149
- Salim Hs, 2015, *“Teknik Pembuatan Akta “Konsep Teoritis”, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta.”*Cetakan ke - 1, Mataram : PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 17
- Sarjita, 2005, *“Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan”*, Jogjakarta : Tugujogja Pustaka.
- Suparman Usman, 2008. *“Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia”*, Jakarta :Gaya Media Pratama, hlm. 127.
- Ratna Artha Windari, S.H., M.H, 2017, *“Pengantar Hukum Indonesia”*. Depok : PT. Raja Grafindo Persada
- W.Yudho dan H. Tjandrasari,1987, *“Efektivitas Hukum Dalam Masyarakat”*.Jakarta : Majalah Hukum dan Pembangunan, UI Press, hal. 59.
- Zainuddin Ali, 2016, *“Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika”, hlm. 106.
- MAKALAH, SKRIPSI DAN JURNAL**
- Atma Muhammad T. *“Analisis Yuridis Atas Peran Notaris Terhadap Penyelesaian Sengketa Dengan Perdamaian”*, *Premise Law Journal*, Vol.15, Tahun 2016
- Arvin Syadzy. 2017. *“Analisis Efektivitas Fundraising Zakat Pada Lazismaz Permata Puri Ngaliyan Semarang”*.Skripsi. Universitas Walisongo
- AyuNingsih,Faisal,Adwani. *“Kedudukan Notaris Sebagai Mediator Sengketa Kenotariatan Terkait Dengan Kewajiban Penyuluhan Hukum”*. Jurnal Fakultas Hukum Universitan Syiah Kuala Vol. 13, No. 2, Tahun 2019
- Denico Doly. 2011. *“Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah”*. Jurnal Negara Hukum Vol 2, No.2, Tahun 2011
- Denny Saputra, Sri Endah Wahyuningsih. *“Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik”*. Jurnal Akta Vol .4No.3, Tahun 2017
- Muhammad Taufik Yanuar Ramadhan, 2018, *“Tinjauan Yuridis Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Menyelesaikan Sengketa Perdata”*. Skripsi, Mataram : Universitas Mataram
- Ni Ketut Sari Adnyani *“Model Pembelajaran Berbasis Masalah untuk meningkatkan motivasi dan hasil belajar mahasiswa”*. Jurnal Pendidikan dan Pengajaran Jilid 47, No. 2-3 Tahun 2014
- NI Ketut Sari Adnyani *“Status Of Women After Dismissed From Mixed Marriage In Bali’s Law Perspective”*. Jurnal Ganesha Law Review Vol, 1 No, 2 Tahun 2019

- Ni Ketut Sari Adnyani , Dewa Gede Sudika Mangku. *“Business Actors’ Responsibility Towards Consumers Due To Defective Product”*. Jurnal Veteran Law Review Vol, 2 No, 2 Tahun 2019
- Poetri, Ayuningtyas Hatta. 2011. *“Peranan Notaris dalam sebagai Mediator Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI)”*. Tesis. Universitas Indonesia Depo
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, *“Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Gandadi Badan Pertanahan Nasional”* Jurnal Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Vol. 13.No.1, Tahun 2020
- Rahmad Hendra, *“Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempgunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru”* Jurnal Ilmu Hukum Vol. 03.No.1, Tahun 2014
- Rijalul Fikri, S.H.2008. *“Pelaksanaan Kepmenkop Dan Ukm No. 98 Tahun 2004 Tentang Notaris Pembuat Akta Koperasi Kaitannya Dalam Pembuatan AktaKoperasi Oleh Notaris Di Semarang”*. Tesis. Universitas Diponegoro, Hlm. 13
- Sabrina Ayu Andini, 2015. *“Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah”*.Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Tio Prasetya Saputra, Made; Mahartayasa, I Made. *“Kedudukan Notaris Sebagai Mediator Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris”*. Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 1, Tahun 2015.
- INTERNET**
[http://www.HukumOline.com/Berita/Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris di Indonesia.](http://www.HukumOline.com/Berita/Peran,Fungsi,danKeberadaanNotarisdiIndonesia.), di Akses 24 September 2020
- <http://www.JurnalHukum.com/Penafsiran-Hukum-Interpretasi-Hukum>, di Akses 30 September 2020
- <http://www.HukumOnline.com/Klinik/Detail/Ulasan/Akta-Notaris-Sebagai-Akta-Otentik>, di Akses 25 September 2020
- <http://suduthukum.com/201704/jenis-jenis-akta>, di Akses 27 September 2020
- <http://www.HukumOnline.com/Klinik/Detail/Ulasan/cl4598/Lingkup-Kerja-Notaris>, di Akses 28 Oktober 2020
- <http://www.DosenPendidikan.co.id/Efektivitas-adalah/Pengertian-Efektivitas-Menurut-Para-Ahli>, Di Akses 05 Oktober 2020
- [http://www.HukumOnline.com/Klinik/Detail/Ulasan/cl1996/Perbedaan-akta yang dibuat-oleh-Notaris-dengan-akta-yang-dibuat-dihadapan-notaris](http://www.HukumOnline.com/Klinik/Detail/Ulasan/cl1996/Perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-Notaris-dengan-akta-yang-dibuat-dihadapan-notaris), di Akses 16 November 2020
- [http://www. Notarismichael.com/PPAT/sejarah-notaris](http://www.Notarismichael.com/PPAT/sejarah-notaris), Di akses 18 November 2020
- <https://www.Riz4ldee.wordpress.com/2009/03/04/sejarah-notaris>, Di akses 18 November 2020
- PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**
 UUD 1945
 UUIJN
 KUH Perdata Pasal 1867 Tentang Akta Otentik
 Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3
 Kode Etik Notaris Tahun 2015
 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, Kewenangan Notaris.