

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN  
PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS  
DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH  
YANG TUMPANG TINDIH  
(Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati)**

**TESIS**



**Oleh :**

**SRI LESTARI**

**NIM : 21302300141**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJAJIAN  
PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS  
DALAM MENYELESAIKAN SENGGKETA TANAH  
YANG TUMPANG TINDIH  
(Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati)**

**Diajukan untuk penyusunan Tesis  
Program Studi Kenotariatan**



Oleh :

**SRI LESTARI**

**NIM : 21302300141**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN  
PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS  
DALAM MENYELESAIKAN SENGGKETA TANAH  
YANG TUMPANG TINDIH  
(Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati)**

**TESIS**

Oleh :

**SRI LESTARI**

**NIM : 21302300141**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

Disetujui oleh,  
Pembimbing I

Tanggal 28 Februari 2025



**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**

NIDK : 0617106301



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN  
PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS  
DALAM MENYELESAIKAN SENGGKETA TANAH  
YANG TUMPANG TINDIH  
(Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati)**

**TESIS**

Oleh :

**SRI LESTARI**

**NIM : 21302300141**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 28 Februari 2025  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

Anggota



**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**

NIDK : 0617106301

Anggota

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.**

NIDN : 8905100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **SRI LESTARI**

NIM : 21302300141

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis saya yang berjudul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH YANG TUMPANG TINDIH (Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati)” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam Tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



**21302300141**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **SRI LESTARI**  
NIM : 21302300141  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

“ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH YANG TUMPANG TINDIH (Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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, 28 Februari 2025  
Yang Menyatakan,



**SRI LESTARI**  
**21302300141**

## HALAMAN MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, Ingatlah kepada Allah sebanyak-banyaknya.”

(Q.S Al-Azhab: 41)

“Jadilah baik. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik.”

(Q.S Al Baqarah: 195)

“Semangatlah dalam hal yang bermanfaat untukmu, minta tolonglah kepada Allah,  
dan jangan malas [patah semangat],”

(HR. Muslim, no. 2664).

“Tidak ada sesuatu yang paling mulia di sisi Allah dibandingkan doa.”

(HR. At Tirmidzi)

“Orang mukmin dengan mukmin yang lainnya ibarat sebuah bangunan, sebagian  
menguatkan sebagian yang lain.”

(HR. Bukhari dan Muslim)



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Suami Penulis : WARSITO, S.T.

Anak Penulis : SALMA PRATIWI dan  
SHAZIA QAISARA

Ayah Penulis : JOYO SUTRISNO

Ibu Penulis : SAMINI

Saudara : SUDIONO dan  
DWI WAHYU UTAMI

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

*alhamdulillah rabbil'alamin*, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, berkat pertolongan-Nya dan kerja keras yang cukup lama, tesis yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH YANG TUMPANG TINDIH (Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati)”**

dapat penulis selesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan umatnya sampai hari kiamat.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat, sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister

- (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
  5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing atas segenap arahan, nasihat, ketelitian, masukan dan motivasi dalam terselesaikannya tesis ini.
  6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika penulis duduk di bangku kuliah S2 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
  7. Staf Administrasi, Staf Tata Usaha, dan Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang senantiasa memberikan kemudahan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
  8. Suami Penulis yaitu Warsito, ST, Anak-anak Penulis yaitu Salma Pratiwi dan Shazia Qaisara, Orang Tua Penulis yaitu Bapak Joyo Sutrisno dan Ibunda Penulis yaitu Samini, Saudara Penulis yaitu Sudiono dan Dwi Wahyu Utami, yang senantiasa telah mendoakan, selalu memberi support kepada penulis dan seluruh pihak yang telah membantu serta mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
  9. Serta tak lupa kepada teman-teman seperjuangan tercinta Kelas B Weekend Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah mengisi hari-hari perkuliahan dengan semangat, ceria dan tawa.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini.

Penulis berharap tesis ini mampu memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan bagi setiap orang yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

*Billahi Taufiq Walhidayah*

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 28 Februari 2025  
Peneliti,



## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis peran notaris berdasarkan jabatan didalam membuat akta perjanjian perdamaian dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati) dan untuk menganalisis akibat hukum akta perjanjian perdamaian yang dibuat notaris dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati) dalam sistem hukum di Indonesia.

Penelitian ini adalah penelitian hukum penelitian hukum empiris, metode pendekatan *juridic sociology*, yang ditunjang dengan penelitian empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, Pengumpulan data melalui studi wawancara, observasi langsung terhadap beberapa notaris yang ahli di bidangnya, serta melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku (*statute approach*) yang membahas tentang jabatan notaris, dan pendekatan kasus (*case approach*) . Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah bahan hukum primer dengan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi wawancara, dan observasi langsung di lapangan. Selanjutnya, dianalisis secara deskriptif analitis, rumusan masalah pada penelitian ini di analisis dengan Teori Perjanjian dan Teori Kepastian Hukum..

Akta perjanjian perdamaian adalah akta yang berisi kesepakatan para pihak yang dibuat dihadapan notaris untuk mengakhiri suatu sengketa yang sedang berlangsung atau mencegah timbulnya perkara di kemudian hari. Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris adalah sebagai akta autentik yang memberikan bukti sempurna dalam arti bahwa sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bersikap profesional, jujur, netral dan tidak memihak salah satu pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatnya. serta harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan hukum dan tidak merugikan salah satu pihak. Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan dalam sistem hukum di Indonesia adalah sebuah akta autentik di mata hukum yang sangat diakui dan dapat diupayakan dalam pembuktian tanpa berpegang pada putusan, karena akta autentik tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta pelanggaran yang dilakukan para pihak terhadap isi akta perjanjian perdamaian tersebut dapat langsung dieksekusi berdasarkan kekuatan legal standing.

***Kata Kunci : Notaris, Akta Autentik, Akta Perjanjian Perdamaian***

## **ABSTRACT**

*The purpose of this study is to analyze the role of notaries based on their positions in making peace agreement deeds in resolving overlapping land disputes (case study at a Notary's office in Pati Regency) and to analyze the legal consequences of peace agreement deeds made by notaries in resolving overlapping land disputes (case study at a Notary's office in Pati Regency) in the legal system in Indonesia.*

*This research is an empirical legal research, a sociological juridical approach method, supported by empirical research with a descriptive research type. The problem approach used is a qualitative approach. The data used are primary and secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, data collection through interview studies, direct observation of several notaries who are experts in their fields, and looking at applicable laws and regulations (statute approach) that discuss the position of notary, and case approach. The legal materials used in this legal research are primary legal materials with data collection techniques used are interview studies, and direct observation in the field. Furthermore, analyzed descriptively analytically, the formulation of the problem in this study was analyzed with the Theory of Agreement and the Theory of Legal Certainty.*

*A peace agreement deed is a deed containing an agreement of the parties made before a notary to end an ongoing dispute or prevent a case from arising in the future. A peace agreement deed made before a notary is an authentic deed that provides perfect evidence in the sense that it no longer requires additional evidence. Notaries in carrying out their duties must be professional, honest, neutral and not take sides with either party in the legal acts they make. and must ensure that the deed they make is in accordance with the law and does not harm either party. A peace agreement deed made before the legal system in Indonesia is an authentic deed in the eyes of the law that is highly recognized and can be attempted in evidence without relying on a decision, because the authentic deed has permanent legal force and violations committed by the parties against the contents of the peace agreement deed can be directly executed based on the strength of legal standing.*

**Keywords: Notary, Authentic Deed, Deed of Peace Agreement**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Kerangka Konseptual.....	13
F. Kerangka Teori .....	25
G. Metode Penelitian .....	30
H. Sistematika Penulisan .....	34
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>36</b>

A. Tinjauan Umum Mengenai Akta .....	36
B. Tinjauan Umum Mengenai Bentuk Akta.....	37
C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Perdamaian .....	45
D. Tinjauan Umum Mengenai Notaris .....	55
E. Tinjauan Umum Mengenai Akibat Hukum .....	67
F. Tinjauan Umum Mengenai Sengketa.....	69
G. Tinjauan Umum Mengenai Pendekatan Dalam Perspektif Hukum Islam Mengenai Penyelesaian Sengketa.....	71
H. Tinjauan Umum Mengenai Penyelesaian Sengketa Perdata.....	74
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>79</b>
A. Peran Notaris Berdasarkan Jabatannya Didalam Membuat Akta Perjanjian Perdamaian Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Yang Tumpang Tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati).....	79
B. Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Perdamaian Yang Dibuat Notaris Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Yang Tumpang Tindih (Studi Kasus Pada Kantor Notaris Di Kabupaten Pati) Dalam Sistem Hukum Di Indonesia.....	92
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>101</b>
A. Kesimpulan .....	101
B. Saran .....	101
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>103</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>113</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia sebagai subjek hukum secara kodrati berinteraksi dan berhubungan satu sama lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam pelaksanaan kehidupan tersebut, tidak terhindarkan adanya perbedaan pandangan terkait metode atau cara untuk mencapai tujuan. Terlebih di era modern saat ini, di mana kecepatan dalam pemenuhan kebutuhan menjadi suatu tuntutan, sehingga potensi terjadinya konflik kepentingan antar individu semakin meningkat.

Potensi gesekan antar individu dapat timbul akibat berbagai faktor, salah satunya adalah ketika salah satu pihak merasa dirugikan. Selain itu, ketidakpuasan yang dirasakan oleh salah satu pihak juga berperan sebagai pemicu terjadinya gesekan tersebut. Gesekan ini pada akhirnya dapat berkembang menjadi konflik atau sengketa, baik antar individu maupun antar kelompok dalam kehidupan bermasyarakat. Sengketa adalah hal yang terjadi antara dua pihak atau lebih, karena adanya salah satu pihak yang merasa tidak puas atau merasa dirugikan.

Masalah sengketa tanah merupakan salah satu persoalan yang sering terjadi di Indonesia, terutama karena tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang sangat penting. Sebagai aset yang bersifat tetap, tanah sering kali menjadi objek konflik, baik antar individu, keluarga, maupun pihak-pihak lain

yang berkepentingan. Salah satu jenis sengketa yang kerap muncul adalah sengketa tanah yang tumpang tindih, di mana dua atau lebih pihak mengklaim kepemilikan atas bidang tanah yang sama. Permasalahan ini biasanya muncul akibat tumpang tindih sertifikat, perbedaan interpretasi batas wilayah, atau permasalahan administrasi lainnya di lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.<sup>1</sup> Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Kewajiban pendaftaran hak menguasai atas tanah tersebut secara tegas mengisyaratkan Warga Negara Indonesia (WNI) wajib melaksanakan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini tercantum pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

---

<sup>1</sup>Pahlefi, 2014, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, “Majalah Hukum Forum Akademika, Vol.25, hal. 137.

<sup>2</sup>Abdurrahman, 1992, *Kedudukan Hukum adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Akademik Persindo, Jakarta, hal. 7.

Hasil dari proses pendaftaran tanah yang telah dilakukan kemudian melahirkan alat bukti hak yang disebut sertipikat tanah. Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah fungsi dari sertipikat tanah adalah “Suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan adanya suatu Lembaga dan atau pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik yaitu sebuah Lembaga notariat. Lembaga notariat muncul dari kebutuhan masyarakat akan sebuah perjanjian. Sejarah Lembaga notariat sendiri berasal dari Italia Utara di abad 11 atau 12 yang mana pada masa tersebut Italia Utara menjadi pusat perdagangan yang membutuhkan sebuah alat pengesahan yang kuat, Lembaga notariat juga sering disebut sebagai *Latijnse notariaat*.<sup>3</sup> Masyarakat membutuhkan adanya alat bukti dari hubungan hukum keperdataan yang muncul atas perdagangan yang terjadi, kebutuhan akan adanya bukti secara tertulis semakin meningkat sejalan dengan banyaknya tuntutan akan kepastian hukum dalam hubungan sosial dan ekonomi, baik secara regional, nasional, maupun global sehingga akta autentik digunakan sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari. Dalam proses

---

<sup>3</sup>G.H.S.Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 31.

penyelesaian sengketa, akta autentik mampu memberikan sumbangan nyata untuk penyelesaian perkara secara mudah dan cepat.

Peningkatan kesadaran hukum di masyarakat mendorong tumbuhnya permintaan untuk membuat perjanjian resmi sehingga masyarakat membutuhkan seorang figur yang dapat diandalkan, dipercayai serta dapat memberikan bukti kuat dan jaminan atas suatu perjanjian menggunakan tanda tangan ataupun cap yang dimilikinya. Figur ini juga harus merupakan seorang ahli yang tidak memihak pada satu sisi serta dapat menjaga kerahasiaan data perjanjian yang dapat melindunginya di kemudian hari. Jika seorang Advokat dapat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya suatu kesulitan tersebut.

Notaris sendiri bukanlah pegawai negeri, Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, keseluruhan sepanjang akta itu oleh suatu peraturan umum tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Jabatan Notaris tidak boleh dirangkap dengan jabatan-jabatan Gubernur kepala daerah, Hakim, Balai harta peninggalan, Advokat (Notaris reglement pada pasal 10).<sup>4</sup>

Jabatan adalah suatu bidang pekerjaan atau tugas yang dilakukan

---

<sup>4</sup>*Ibid*, hal. 2.

seseorang untuk melakukan serta jabatan tersebut diatur dalam sebuah peraturan yang mengenai bidang pekerjaan tersebut.<sup>5</sup>

Berdasarkan peran dan tanggung jawabnya sebagai pembuat akta autentik, notaris dapat disebut sebagai pejabat publik yang menjalankan bagian dari wewenang negara dalam bidang hukum perdata. Tugas utamanya adalah memberikan layanan kepada masyarakat yang memerlukan bukti atau dokumen hukum dalam bentuk akta autentik, yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sah dan lengkap.

Notaris adalah salah satu jabatan yang diberikan oleh negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai perpanjangan tangan negara yang menjalankan sebagian tugas negara, khususnya di bidang hukum perdata sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>6</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa dari definisi dalam pasal 1 angka 1 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Notaris, sebagai pembuat akta autentik, berperan sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian kewenangan negara di ranah hukum perdata. Tugas utamanya adalah memberikan layanan kepada masyarakat yang memerlukan dokumen atau bukti hukum dalam bentuk akta autentik yang diakui negara sebagai alat bukti yang sah dan kuat. Oleh karena

---

<sup>5</sup>Habib Adjie (II), 2008, *Sanksi Perdata dan administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 83.

<sup>6</sup>Ibnu Adi Prasetyo, Bambang Tri Bawono, Dan Nanang Sri Darmadi, 2022, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris Guna Pencairan Dana Simpanan Deposito Berjangka Oleh Ahli Waris", *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 4 No. 3, hal. 896.

itu, dalam menjalankan profesinya untuk melayani kebutuhan hukum masyarakat, notaris memerlukan perlindungan dan jaminan guna memastikan terwujudnya kepastian hukum.

Notaris adalah pejabat negara yang menjalankan tugas negara, akta yang dibuatnya merupakan dokumen negara. Jadi tugas utama Notaris yaitu membuat akta-akta autentik guna melayani publik atas permintaan masyarakat. Notaris adalah profesi yang terbuka bagi sarjana hukum atau lulusan jenjang strata dua kenotariatan. Latar belakang pengetahuan hukum penting karena dalam menjalankan wewenang dan tugasnya, Notaris pasti selalu berhubungan dengan masalah hukum. Akta yang dikeluarkan Notaris adalah bukti kuat dalam suatu proses perkara. Seorang kandidat Notaris juga harus bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehat jasmani dan rohani, dan berstatus Warga Negara Indonesia (WNI). Selain syarat pendidikan dan ideologis, agar seseorang bisa menjadi Notaris minimal berusia 27 tahun, dan telah menjalankan magang di kantor Notaris sekurang-kurangnya 24 bulan.

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan menjadi empat point, yaitu:

- 1) Tanggung jawab Notaris terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- 2) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- 3) Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

4) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.<sup>7</sup>

Tugas dan wewenang Notaris yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ialah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Sehingga selain akta yang menjadi bagian dari tugas dan wewenang pejabat lain yang ditunjuk, seorang Notaris dapat membuatnya.

Berdasarkan pasal 15 ayat (1-3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan:

1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan.

---

<sup>7</sup>Zahren Zukri Alyafie Dan Amin Purnawan, 2021, "Aksanaan Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya Menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30" Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Di Kota Kendari, *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 3 No. 1, hal.81.

2) Selain itu Notaris berwenang pula:

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c) Membuat kopi dari surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya.
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertahanan.
- g) Membuat akta risalah lelang

3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud diatas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>8</sup>

Pengertian akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) adalah : “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.” Pejabat umum yang memuat unsur-unsur dalam ketentuan pasal di atas adalah Jabatan Notaris. Notaris dalam membuat akta autentik harus berdasarkan ketentuan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

---

<sup>8</sup>Danu Giritono, 2020, “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Menjalankan Tugasnya Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang - Uudang Jabatan Notaris Di Wilayah Kota Kendari”, *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 2 No. 4, hal. 625.

Notaris.

Akta autentik sendiri memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian formil, yang membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Kekuatan pembuktian materiil, yang membuktikan bahwa antara para pihak benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi. Kekuatan pembuktian mengikat, yang membuktikan bahwa antara para pihak dan pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis tersebut.<sup>9</sup>

Beberapa tugas Notaris salah satunya adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris.<sup>10</sup> Serta dalam hal ini apapun segala bentuk akta yang dibuat oleh notaris wajib ditandatangani dan diketahui oleh Notaris, para pihak maupun para saksi-saksi yang mengetahui hal tersebut. Tak terkecuali dengan Akta perdamaian. Dalam akta perdamaian terdapat dua istilah yaitu *Acte Van Dading* dan *Acte Van Vergelijk*.<sup>11</sup> Banyak hakim lebih cenderung menggunakan *Acte Van Dading* untuk Akta perdamaian yang dibuat oleh para pihak tanpa/belum ada pengukuhan dari hakim dan *Acte Van Vergelijk* adalah akta yang telah memperoleh pengukuhan dari hakim, Perdamaian pada hakikatnya dapat saja dibuat para pihak dihadapan atau oleh hakim yang

---

<sup>9</sup>Farman Riantama Budi, Aryani Witasari Dan Ngadino, 2020 “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Hal Pembuatan Akta Autentik Berdasarkan Pemalsuan Surat Oleh Salah Satu Pihak Di Wilayah Kota Makassar”. *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 2 No. 4, hal. 693.

<sup>10</sup>Supriadi, 2008, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 50.

<sup>11</sup>Retnowulan Sutantio, 2003, *Mediasi dan Dading, Proceedings Arbitrase dan Mediasi, (a) cet. 1*, Pusat Pengkajian Hukum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Jakarta, hal. 161.

memeriksa perkara, juga perdamaian dapat dibuat oleh para pihak diluar pengadilan dan selanjutnya di bawa ke pengadilan yang bersangkutan untuk dikukuhkan.<sup>12</sup>

Sesuai penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa akta perdamaian dapat dikategorikan menjadi dua jenis dengan pengertian sebagai berikut:

- a) Akta perdamaian yang dibuat dengan persetujuan hakim, di mana akta tersebut dibuat oleh para pihak di hadapan hakim, dengan bantuan mediator atau fasilitator yang ditunjuk oleh hakim, dan sering disebut sebagai *Acte Van Vergelijk*.
- b) Akta perdamaian tanpa persetujuan hakim yang dilakukan, melalui mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau yang dikenal sebagai *Alternative Dispute Resolution (ADR)*, dan biasanya menggunakan *Acta Van Dading*.

Dalam proses perdamaian di luar pengadilan, para pihak dapat menggunakan akta perdamaian berupa *Acta Van Dading*. Pembuatan akta ini memerlukan jasa notaris, karena akta tersebut merupakan akta autentik. Akta autentik sendiri didefinisikan sebagai perjanjian tertulis yang disusun oleh atau dihadapan notaris. Kekuatan hukum suatu akta perdamaian dituangkan dalam Pasal 1858 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “di antara pihak-pihak yang bersangkutan, suatu perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan hakim pada tingkat akhir” dan diatur dalam Pasal 130 ayat (2) HIR yang berbunyi “akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti

---

<sup>12</sup>Puslitbang, 2003, *Hukum dan Peradilan, Naskah Akademis Mengenai Court Dispute Resolution*, Puslitbang Hukum dan Peradilan MARI, Jakarta, hal. 64.

putusan yang telah berkekuatan hukum tetap - dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi. Karena telah berkekuatan hukum tetap, akta perdamaian tersebut langsung memiliki kekuatan eksekutorial.”

Berdasarkan penjabaran tersebut diatas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PERDAMAIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH YANG TUMPANG TINDIH (Studi kasus pada kantor Notaris di Kabupaten Pati).

#### **B. Perumusan Masalah**

Dalam paparan latar belakang di atas beberapa permasalahan pokok yang akan di teliti adalah:

1. Bagaimanakah peran notaris berdasarkan jabatannya didalam membuat akta perjanjian perdamaian dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati)?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta perjanjian perdamaian yang dibuat notaris dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati) dalam sistem hukum di Indonesia?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran notaris berdasarkan jabatannya didalam membuat akta perjanjian perdamaian dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati).

2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap akta perjanjian perdamaian yang dibuat notaris dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati) dalam sistem hukum di Indonesia.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat teoritis dan manfaat praktis, dengan uraian sebagai berikut :

##### 1. Manfaat Teoritis

- a) Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap ilmu hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan
- b) Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum pada umumnya dan khususnya bidang kenotariaan yang berkaitan dengan peran notaris berdasarkan jabatan didalam membuat akta perdamaian dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih.
- c) Diharapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademis.

##### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai referensi bagi pihak-pihak terkait baik di bidang hukum perdata maupun kenotariatan. Selain itu, penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat luas dalam memberikan kepastian hukum terkait permasalahan yang berhubungan dengan akta perdamaian. Penelitian ini juga dapat menjadi sumber informasi dan acuan dalam menyelesaikan sengketa melalui musyawarah di luar

pengadilan, sekaligus memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembuatan akta autentik di hadapan Notaris, yang dapat menjamin keabsahan suatu kesepakatan hukum.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Akta**

Akta adalah suatu tulisan yang ditandatangani dan sengaja dibuat untuk digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Berikut ini pengertian Akta menurut beberapa ahli, yaitu :

- a. R. Subekti, Akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.
- b. Setiawan, Akta ialah suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu.
- c. Sudikno Mertokusumo, Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>13</sup>

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>14</sup>

Bukti tertulis bisa berupa akta di bawah tangan atau akta autentik. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi akta di bawah Tangan ialah akta yang dibuat oleh

---

<sup>13</sup>Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 128.

<sup>14</sup>*Ibid*, hal. 139.

pihak-pihak yang berkepentingan. Akta di bawah Tangan tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani.

Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

## **2. Akta Notaris**

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa dari definisi dalam pasal 1 angka 7 Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta Notaris ialah suatu akta autentik karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan Notaris sebagai pejabat. Dari segi isinya menurut G.H.S. Lumban Tobing menyatakan bahwa ada Akta Notaris yang merupakan Akta pihak dan ada pula Akta Notaris yang merupakan Akta Pejabat.

Menurut Setiawan, dari segi bentuknya kita mengenal Akta yang dibuat dalam bentuk minit. Minit atau asli akta ini disimpan di Kantor Notaris, sedangkan turunannya diberikan kepada para pihak. Dan segi bentuknya, kita mengenal pula Akta Notaris yang dibuat serta diberikan

dalam bentuk originalnya.

Syarat keautentikan akta notaris ada dua, yaitu :

1) Syarat Formil

- a. Notaris wajib memiliki wewenang, wewenang notaris dimiliki sejak diangkat dan disumpah sampai dengan berhenti atau diberhentikan, termasuk saat diberhentikan sementara (di skorsing)
- b. Pembatasan kewenangan Notaris dibatasi oleh :
  - a) Tempat/Wilayah - Notaris hanya berwenang membuat akta di tempat yang telah ditentukan, yaitu di dalam tempat kedudukan Notaris yaitu kota/kabupaten. Dapat melampaui tempat kedudukan Notaris, asal masih dalam wilayah jabatan yaitu wilayah propinsi dari tempat kedudukan Notaris. - Apabila pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di luar tempat kedudukan notaris tetapi masih dalam wilayah jabatan, maka pada penutup akta disebutkan kota/kabupatennya.
  - b) Isi wewenang notaris utama :
    - i. membuat alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, karena adanya permintaan. Notaris membuat akta didahului adanya permintaan dari pihak yang berkepentingan, antara lain penghadap atau pihak di dalam akta.
    - ii. mengenai semua perbuatan, peristiwa dan penetapan (dalam lingkup hukum perdata).
    - iii. yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau

kehendak sukarela masyarakat. Pembatasan isi wewenang notaris: Notaris tidak bewenang membuat alat bukti tertulis terhadap perbuatan hukum yang telah ditugaskan kepada pejabat lain yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

c) Penghadap di dalam akta tidak memiliki hubungan kekerabatan sampai derajat tertentu, baik kekerabatan dari Notaris itu sendiri, maupun kekerabatan dari istri/suami dari Notaris.

c. Konstruksi Akta Notaris

a) Akta Notaris harus dibuat sesuai ketentuan dalam UUJN, baik mengenai tatacara pembuatan dan penulisan akta notaris.

b) Akta Notaris memiliki konstruksi:

i. Kepala akta

ii. Badan akta

iii. Penutup akta

Kepala dan penutup akta merupakan uraian keterangan yang diberikan oleh Notaris, sehingga ketidak benaran terhadap uraian pada kepala dan penutup akta menjadi tanggung jawab Notaris, yang dapat berespek pidana - keterangan palsu. Badan akta merupakan kehendak penghadap yang merupakan penerapan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang pelaksanaannya bukan menjadi tanggung jawab notaris.

d. Pelanggaran dan akibat hukumnya :

- a. Notaris yang melanggar syarat formil di atas, maka akta yang dibuat dapat dituntut tidak memiliki kekuatan sebagai akta otentik.
- b. Dalam hal akta yang dimaksud diharuskan oleh suatu aturan hukum yang diikuti dengan pendaftaran akta (misal akta PT, akta fidusia, dan sebagainya.), maka ketidakotentikan akta dapat menyebabkan pendaftaran akta juga tidak sah, sehingga Notaris dapat bertanggung gugat (tanggung jawab perdata) atas kerugian yang diderita oleh pihak yang berkepentingan.
- c. Ketidakwenangan Notaris dalam membuat akta, juga dapat dianggap Notaris memberikan keterangan palsu atau membuat akta palsu yang merupakan delik pidana, sehingga juga dapat dituntut bertanggung jawab secara pidana.

## 2) Syarat Materiil

- a. Notaris harus memiliki keyakinan bahwa penghadap :
  - a) cakap hukum
  - b) berwenang melakukan perbuatan hukum yang dimuat di dalam aktaKecakapan dan kewenangan penghadap, diperoleh dengan memeriksa alat bukti asli (bukan fotocopy) yang diajukan kepada Notaris (kebenaran formal).
- b. Saksi

Notaris juga harus memiliki keyakinan bahwa saksi cakap hukum, jumlah saksi disesuaikan dengan perbuatan hukum yang hendak dimuat ke dalam akta. Pada umumnya jumlah saksi adalah

dua orang, namun untuk pembuatan akta wasiat tertutup/rahasia, maka jumlah saksi yang dipersyaratkan adalah 4 orang.

c. Pembacaan dan Penandatanganan Minuta Akta (Verleiden)

a) Notaris wajib membacakan akta dihadapan para penghadap dan para saksi. Setelah akta dibacakan oleh Notaris, saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan Notaris menanda-tangani minuta akta.

Dalam hal dapat dibuktikan bahwa Notaris hanya membacakan akta dihadapan penghadap saja, sedangkan para saksi tidak ikut menyaksikan pembacaan akta dan menyaksikan penandatanganan akta oleh (para) penghadap, maka syarat materiil tidak terpenuhi sehingga akta notaris itu dapat dituntut tidak memiliki kekuatan sebagai akta autentik, sepanjang dapat dibuktikan.

b) Notaris menjadi tidak wajib untuk membacakan akta apabila (para) penghadap menghendaki. Dalam hal akta tidak dibacakan atas permintaan penghadap, maka pada setiap akhir halaman akta dibubuhi paraf/tandatangan (para) penghadap, para saksi dan Notaris.

d. Pemberian Nomor dan Tanggal dan Pencatatan ke Daftar Akta

a) Setelah pembacaan dan penandatanganan akta selesai, pada saat itu juga akta diberi nomor dan ditulis tanggal akta serta dicatatkan ke dalam Daftar Akta sebagai bagian dari protokol Notaris.

b) Minuta akta wajib disimpan Notaris selama masih menjabat

c) Kedudukan Minuta dan Protokol Notaris, bukanlah milik Notaris

secara pribadi, tetapi merupakan dokumen negara.<sup>15</sup>

### 3. Perdamaian

Kata perdamaian mempunyai arti penghentian permusuhan, keadaan tenang dan aman. Berdamai, artinya berbaik kembali, berunding untuk menyelesaikan perselisihan, mendamaikan atau memperdamaikan, artinya menyelesaikan permusuhan, merundingkan supaya mendapat Persetujuan.<sup>16</sup>

Perdamaian merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk mengakhiri suatu sengketa yang sedang berlangsung atau mencegah timbulnya perkara di kemudian hari. Dalam perjanjian ini, para pihak dapat menyerahkan, menjanjikan, atau menahan suatu barang sebagai bagian dari kesepakatan. Agar memiliki kekuatan hukum, perjanjian perdamaian harus dibuat dalam bentuk tertulis. Dalam penyelesaian sengketa, sering kali terdapat dua atau lebih pihak yang berselisih, dan mereka dapat menyelesaikan permasalahan secara musyawarah tanpa melalui proses pengadilan, misalnya dengan meminta bantuan pihak ketiga seperti anggota keluarga, tokoh masyarakat, atau mediator lainnya. Banyak sengketa yang dapat diselesaikan melalui cara ini. Namun, tidak jarang salah satu pihak kemudian melanggar perjanjian yang telah disepakati. Untuk mencegah timbulnya kembali masalah yang sama di kemudian hari, praktik umum dalam penyelesaian sengketa adalah menuangkan kesepakatan perdamaian dalam bentuk tertulis berupa akta perjanjian perdamaian.

---

<sup>15</sup>Agus suhariono, Syarat keotentikan akta notaris, <https://www.kompasiana.com/agussuhariono8044/6172647824b0e815f5599612/syarat-keotentikan-akta-notaris>. Diakses tanggal 03 Februari 2025.

<sup>16</sup>W. J. S. Poerwadarminta, 2005, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, diolah kembali oleh Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 259.

#### 4. Perjanjian Perdamaian

Perjanjian perdamaian didefinisikan sebagai suatu kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak, di mana mereka menyerahkan, menjanjikan, atau menahan suatu barang sebagai bagian dari penyelesaian untuk mengakhiri suatu perkara yang sedang berlangsung atau mencegah timbulnya perkara di masa mendatang. Agar memiliki keabsahan hukum, perjanjian ini wajib dibuat dalam bentuk tertulis. Dalam perjanjian perdamaian, kedua belah pihak saling melepaskan tuntutan masing-masing dengan tujuan untuk mengakhiri sengketa yang sedang berlangsung atau mencegah timbulnya sengketa baru. Dalam praktiknya, perjanjian perdamaian dituangkan dalam bentuk akta, karena dokumen tersebut secara sengaja dibuat oleh para pihak untuk dijadikan alat bukti hukum guna menyelesaikan sengketa secara sah dan mengikat.<sup>17</sup>

Perjanjian perdamaian, yang dalam hukum dikenal dengan istilah *dading*, diatur dalam ketentuan Pasal 1851 hingga Pasal 1864 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Berdasarkan Pasal 1851 KUH Perdata, perdamaian merupakan suatu perjanjian antara kedua belah pihak yang berisi kesepakatan untuk menyerahkan, menjanjikan, atau menahan suatu barang. Melalui perjanjian ini, para pihak dapat mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa di pengadilan atau mencegah timbulnya perkara baru di kemudian hari.<sup>18</sup> Perdamaian juga dapat diartikan sebagai

---

<sup>17</sup>Wirjonoprodjodikoro, 1959, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung, hal. 4.

<sup>18</sup>Badruzzaman Ismail, 2013, *Pedoman Peradilan Adat di Aceh Untuk Peradilan Adat yang Adil dan Akuntabel*, Ketua Majelis Adat Aceh Nanggroe Aceh Darussalam, hal. 21.

suatu kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan asas saling pengertian untuk mengakhiri suatu perkara.<sup>19</sup>

Akta perdamaian terbagi menjadi dua bentuk. Pertama, akta perdamaian yang dibuat berdasarkan putusan majelis hakim di pengadilan, di mana jika perdamaian tercapai, maka dalam persidangan harus dibuat sebuah akta yang menyatakan kesepakatan tersebut. Akta ini mewajibkan kedua belah pihak untuk memenuhi perjanjian yang telah disepakati dan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan hakim pada umumnya. Akta semacam ini dikenal dengan istilah *acte van vergelijik*. Kedua, akta perdamaian yang dibuat di luar pengadilan tanpa atau belum mendapatkan pengesahan dari hakim. Akta jenis ini umum disebut sebagai *acte van dading*.

## 5. Notaris

Kata Notaris berasal dari kata Notarius ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama Notarius ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti stenograaf sekarang.<sup>20</sup>

Notaris adalah salah satu jabatan yang diberikan oleh negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai perpanjangan tangan negara yang menjalankan sebagian tugas negara, khususnya di bidang

---

<sup>19</sup>Andrea Fockema, 1983, *Kamus Istilah Hukum Belanda- Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta, hal. 87.

<sup>20</sup>R. Soegono Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

hukum perdata sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>21</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa dari definisi dalam pasal 1 angka 1 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Notaris, sebagai pembuat akta autentik, berperan sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian kewenangan negara di ranah hukum perdata. Tugas utamanya adalah memberikan layanan kepada masyarakat yang memerlukan dokumen atau bukti hukum dalam bentuk akta autentik yang diakui negara sebagai alat bukti yang sah dan kuat.

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan menjadi empat point, yaitu:

- a) Tanggung jawab Notaris terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- b) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- c) Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Ibnu Adi Prasetyo, *et. al*, 2022, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris Guna Pencairan Dana Simpanan Deposito Berjangka Oleh Ahli Waris", *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 4 No. 3, hal. 896.

<sup>22</sup>Zahren Zukri Alyafie Dan Amin Purnawan, 2021, "Aksanaan Tanggung Jawab Hukum

Tugas dan wewenang Notaris yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ialah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Sehingga selain akta yang menjadi bagian dari tugas dan wewenang pejabat lain yang ditunjuk, seorang Notaris dapat membuatnya.

Berdasarkan pasal 15 ayat (1-3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan:

- 1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan.
- 2) Selain itu Notaris berwenang pula:
  - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat

dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

- b) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - c) Membuat kopi dari surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - d) Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya.
  - e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  - f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertahanan.
  - g) Membuat akta risalah lelang
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud diatas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>23</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi akta dibawah Tangan ialah akta yang dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta di bawah Tangan tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani.

Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena

---

<sup>23</sup>Danu Giritono, 2020, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Menjalankan Tugasnya Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang - Uudang Jabatan Notaris Di Wilayah Kota Kendari", *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 2 No. 4, hal. 625.

tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

## 6. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>24</sup>

Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang Undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>25</sup>

## F. Kerangka Teori

### a) Teori Perjanjian

Secara terminologi, kata kontrak berasal dari bahasa Inggris

---

<sup>24</sup>Effendi Perangi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

<sup>25</sup>Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

“*contract*”, yang berarti perjanjian atau kontrak,<sup>26</sup> namun dalam penyusunan kontrak secara tertulis ada istilah lain yang juga sering digunakan seperti *agreement* yang berarti persetujuan, permufakatan dan ada juga yang mengartikan kata *agreement* tersebut dengan perjanjian.

Pengertian kontrak menurut para ahli, sebagai berikut :

- 1) Lawrence M. Friedman : kontrak merupakan seperangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu;
- 2) Michael D. Bayles : kontrak digunakan sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan;
- 3) Van Dunne : kontrak yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum;
- 4) Charles L. Knapp & Nathan M. Crystal : kontrak yaitu suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.<sup>27</sup>
- 5) J. Satrio : kontrak mempunyai dua arti yaitu luas dan sempit. Kontrak dalam arti luas berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Sedangkan kontrak dalam arti sempit yaitu hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum

---

<sup>26</sup>John M. Echols dan Hassan Shadily, 1990, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, hal. 144.

<sup>27</sup>Arfiana Novera dan Meria Utama, 2014, *Dasar-dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*, Tunggal Mandiri, Malang, hal. 5.

dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III KUH Perdata.<sup>28</sup>

Dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), pada Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Unsur-unsur yang ada pada Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu : adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut dilakukan oleh dua orang/pihak atau lebih, adanya perikatan diantara dua orang/pihak atau lebih.<sup>29</sup>

Menurut Munir Fuady, bahwa pengertian kontrak dapat dipersamakan dengan pengertian perjanjian yaitu sama-sama berasal dari bahasa Belanda yaitu (*Overenkomst*), artinya setuju atau sepakat.<sup>30</sup>

Intinya suatu perjanjian atau persetujuan adalah sebuah janji antara dua orang atau lebih yang melahirkan ikatan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu demi kepentingan para pihak. Suatu perjanjian haruslah memenuhi beberapa syarat agar dapat dikatakan sah sebagai perjanjian sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu hal tertentu;

---

<sup>28</sup>J. Satrio dan Soebekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal. 1.

<sup>29</sup>Irawan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik, dan Praktik*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, hal. 14.

<sup>30</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hal. 7.

d) suatu sebab (*causa*) yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena menyangkut orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang ada, apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, tetapi pembatalan tersebut harus dimintakan kepada hakim atau pengadilan. Apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.<sup>31</sup>

#### b) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum memberikan jaminan bagi seseorang untuk dapat bertindak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sekaligus menghindari tindakan yang bertentangan dengan hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, individu tidak memiliki pedoman yang jelas atau ketentuan baku sebagai dasar dalam menjalankan suatu tindakan.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) identitas, yaitu sebagai berikut:<sup>32</sup>

a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut

<sup>31</sup>Hardijan Ruli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 44.

<sup>32</sup>Dwika, *Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum*, [Http://Hukum.Kompasiana.Com.\(02/04/2011\)](http://Hukum.Kompasiana.Com.(02/04/2011)) Diakses Pada Tanggal 05 Februari 2025, Pukul 13.51 WIB.

yuridis;

- b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, menganggap keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan;
- c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>33</sup> Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu :

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan
- 2) Berupa keamanan hidup bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>34</sup>

Ajaran Kepastian Hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik

---

<sup>33</sup>Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

<sup>34</sup>Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

yang didasarkan pada aliran pemikiran positif di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>35</sup>

Teori kepastian hukum digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini untuk mengkaji apakah akta perdamaian yang dibuat di hadapan Notaris dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam menyelesaikan sengketa yang dituangkan dalam akta perdamaian tersebut.

### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan proses yang wajib dilakukan dalam kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada hakikatnya adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan kerangka pemikiran tertentu, dengan tujuan untuk mengkaji satu atau beberapa fenomena hukum tertentu melalui analisis dan pemikiran yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum, serta berupaya memberikan solusi atas permasalahan yang muncul dari fenomena tersebut.<sup>36</sup>

Metode penelitian adalah prosedur atau langkah-langkah yang digunakan

---

<sup>35</sup>Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

<sup>36</sup>Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*, Volume 7 Nomor 2 Juli 2012, Universitas Negeri Semarang, hal. 218.

dalam pelaksanaan suatu penelitian.<sup>37</sup> Metode dalam penelitian ini yaitu :

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu meneliti dan mempelajari hukum sebagai studi *law in action* karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial yang lain studi hukum *law in action* merupakan studi sosial *non doctrinal* dan bersifat empiris.<sup>38</sup> Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian *non doctrinal* yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut sebagai *socio legal research*.<sup>39</sup> Dengan pendekatan *yuridis sosiologis* diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai peran Notaris dalam pembuatan akta perdamaian terkait penyelesaian sengketa tanah yang tumpang tindih.

### 2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan suatu metode analisis dalam penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang diperoleh dari responden baik secara tertulis, lisan, maupun

---

<sup>37</sup>Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2.

<sup>38</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, hal. 34.

<sup>39</sup>Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafiika Persada, Jakarta, hal. 42.

melalui perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari secara menyeluruh. Dalam pendekatan kualitatif, fokus utama adalah pada kualitas data, di mana peneliti menganalisis hanya data atau bahan hukum yang berkualitas. Oleh karena itu, peneliti yang menggunakan metode analisis kualitatif tidak hanya bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran, tetapi juga untuk memahami secara mendalam makna dari kebenaran tersebut.<sup>40</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder.

#### a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.<sup>41</sup> Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara dengan Notaris di Kabupaten Pati.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.<sup>42</sup> Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni

<sup>40</sup>Dr. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, MH, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.192.

<sup>41</sup>Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal. 225.

<sup>42</sup>Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 12.

berupa peraturan perundang-undangan, seperti :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b) KUH Perdata.
  - c) Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok- Pokok Agraria
  - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat di lakukan analisa dan pemahamanyang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik, misalnya buku, koran, artikel, dan karya ilmiah (jurnal, tesis, disertasi) dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>43</sup>
- 3) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, maupun rujukan internet.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*) dan wawancara. Wawancara ini bertujuan

---

<sup>43</sup>Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 23.

untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.<sup>44</sup> Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).<sup>45</sup> Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

#### 5. Metode Analisis Data

Penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif, semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.<sup>46</sup>

### H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

<sup>44</sup>Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95.

<sup>45</sup>HB Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58.

<sup>46</sup>Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*, Buku Kedokteran EGC, Jakarta, hal. 262.

Didalam bab ini berisikan mengenai : Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Didalam bab ini berisikan: Tinjauan Umum Mengenai Akta, Tinjauan Umum Mengenai Bentuk Akta, Tinjauan Umum Mengenai Akta Perdamaian, Tinjauan Umum Mengenai Notaris, Tinjauan Umum Mengenai Akibat Hukum, Tinjauan Umum Mengenai Sengketa, Tinjauan Umum Mengenai Penyelesaian Sengketa Dalam Pendekatan Perspektif Hukum Islam, Tinjauan Umum Mengenai Penyelesaian Sengketa.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Di dalam bab ini akan membahas hasil penelitian tentang bagaimanakah peran notaris berdasarkan jabatannya didalam membuat akta perjanjian perdamaian dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati) dan bagaimanakah akibat hukum terhadap akta perjanjian perdamaian yang dibuat notaris dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati) dalam sistem hukum di Indonesia?

## **BAB IV : PENUTUP**

Pada bab ini berisi Simpulan dan Saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Akta

Akta adalah suatu tulisan yang ditandatangani dan sengaja dibuat untuk digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Berikut ini pengertian Akta menurut beberapa ahli, yaitu : a. Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibio, kata-kata berasal dari kata “*acta*” yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan- perbuatan.<sup>47</sup> b. Setiawan, Akta ialah suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu. c. Menurut A.Pitlo, akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan d. Sudikno Mertokusumo, Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>48</sup>

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>49</sup>

Bukti tertulis bisa berupa Akta di bawah Tangan atau akta autentik. Menurut Sudikno Mertokusumo, Akta di bawah tangan ialah Akta yang

---

<sup>47</sup>R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 9.

<sup>48</sup>Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 128.

<sup>49</sup>*Ibid*, hal. 139.

sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi Akta di bawah Tangan ialah Akta yang dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta di bawah Tangan tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani.

Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Bentuk Akta**

Berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata bahwa bentuk akta ada dua yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan, dengan uraian sebagai berikut :

### **1. Akta Autentik**

Akta Autentik berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan bahwa "suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat". Dari penjelasan diatas, akta autentik dibuat oleh di hadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum.<sup>50</sup> Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

---

<sup>50</sup>Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Desember, Jakarta, hal. 566.

tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Menurut Irawan Soerojo, ada tiga unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu :<sup>51</sup>

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum;
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris disebut akta notariil sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, karena di dalam akta autentik terdapat semua unsur bukti :<sup>52</sup>

- 1) Tulisan;
- 2) Saksi-saksi;
- 3) Persangkaan-persangkaan;
- 4) Pengakuan; dan
- 5) Sumpah.

Akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu : kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian materiil dan kekuatan pembuktian formal.<sup>53</sup> Penjelasan singkat untuk tiga kekuatan pembuktian tersebut, yaitu :

<sup>51</sup>Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

<sup>52</sup>Habib Adjie, 2013, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, hal. 6.

<sup>53</sup>Abdullah, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Kontrak Bisnis”, *Makalah*, Disajikan Pada Workshop Pengembangan Unit Revenue Generating Untuk Memacu Peningkatan Kualifikasi

### 1) Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta tersebut mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara dan kekuatan pembuktian ini tidak dimiliki akta dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

### 2) Kekuatan Pembuktian Formal

Kekuatan pembuktian kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya, terjamin kebenaran tanggal akta itu, kebenaran yang terdapat dalam akta itu, kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir, kebenaran tempat di mana akta dibuat.

### 3) Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi akta dianggap benar oleh setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang tercantum dalam akta berlaku sebagai kebenaran oleh para pihak Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus

meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.<sup>54</sup>

Meskipun akta tersebut dibuat di hadapan Notaris atau pejabat umum lainnya apabila pejabat umum yang dimaksud tidak memenuhi syarat atau tidak cakap sebagai pejabat umum maka akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu : Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Menurut Habib Adjie, tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yaitu :

- 1) Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut .
- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta Notarisil tersebut.
- 3) Dalam hal pembuktian, akta Notarisil mempunyai pembuktian yang

---

<sup>54</sup>Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 30.

sempurna. Kesempurnaan akta Notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.<sup>55</sup>

Bentuk akta autentik ada 2, yaitu :

### 1) Akta Para Pihak (*partij akte*)

Akta Para Pihak (*partij akte*) adalah akta yang dibuat oleh para pihak atau penghadap dimuka dan dihadapan notaris berisi kehendak dan pernyataan para pihak atau penghadap yang dituangkan dalam bentuk akta notaris, contohnya : akta-akta yang berkaitan dengan warisan, akta jual beli, akta hibah, akta-akta perjanjian dan lain-lain.

### 2) Akta Pejabat (*Relaas Akte*)

Akta Pejabat (*Relaas Akte*) adalah akta yang dibuat oleh Notaris/pejabat berdasarkan kesaksian notaris/pejabat atas perbuatan hukum, keadaan dan peristiwa yang disaksikan untuk dituangkan secara autentik atas permintaan para pihak, contohnya : akta berita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), penarikan undian, akta perkawinan, akta lelang dan lain-lain.

Akta Pejabat (*Relaas Akte*) memiliki 2 unsur yaitu :

- a) Inisiatif ada pada pejabat,
- b) Berisi keterangan tertulis dari pejabat (ambetenaar) pembuat akta.<sup>56</sup>

## 2. Akta Dibawah Tangan

<sup>55</sup>Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung, hal. 49.

<sup>56</sup><http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/40247/4/Chapter%20II.pdf>. Diakses pada tanggal 05 Februari 2025, pukul 20.05 WIB.

Akta dibawah tangan adalah akta yang bentuknya bebas, dibuat para pihak tanpa campur tangan notaris atau pejabat yang berwenang, tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dan apabila harus dibuktikan, pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Dalam akta dibawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.<sup>57</sup>

Akta di bawah tangan menurut Djamanat Samosir adalah akta yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti.<sup>58</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat.<sup>59</sup>

Akta di bawah tangan ada tiga jenis, yaitu :

- 1) Akta di bawah tangan dimana para pihak menandatangani kontrak itu diatas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum);
- 2) Akta di bawah tangan yang didaftar (*waarmerken*) oleh notaris/ pejabat yang berwenang;
- 3) Akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat umum yang

---

<sup>57</sup>Irwansyah Lubis, 2018, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Libis, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)* Buku 2, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 47.

<sup>58</sup>Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 225.

<sup>59</sup>Soedikno Mertokusumo, 1979, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 125.

berwenang.<sup>60</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b, istilah yang digunakan untuk akta di bawah tangan yang dilegalisasi adalah akta di bawah tangan yang disahkan. Sementara istilah akta di bawah tangan yang didaftarkan (*waarmerken*) adalah dibukukan.

Akta di bawah tangan yang dilegalisasi atau disahkan dihadapan notaris merupakan akta yang harus juga ditandatangani oleh notaris atau pejabat yang berwenang tersebut. Pengesahan mempunyai makna bahwa notaris menjamin benar adanya nama-nama yang ada di dalam akta tersebut adalah orang yang menandatangani akta tersebut dan notaris harus benar-benar menjamin bahwa tanggal tanda tangan harus sesuai dengan tanggal pengesahan akta tersebut.<sup>61</sup> Tanggung jawab Notaris hanya terbatas pada kebenaran tentang tanda tangan atau cap jempol pihak yang berkepentingan berdasarkan tanda pengenal yang dimiliki oleh para pihak berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan atau Surat Izin Mengemudi (SIM).<sup>62</sup>

Akta di bawah tangan yang *waarmerken* atau dibukukan adalah akta yang telah ditandatangani pada hari dan tanggal yang disebutkan dalam akta oleh para pihak, dan tanda tangan tersebut bukan didepan notaris/pejabat

---

<sup>60</sup>Hikmahanto Juwana, *Perancangan Kontrak Modul I Sampai Dengan VI*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum "IBLAM", Jakarta, hal. 1.

<sup>61</sup>Salim HK, dkk, 2007, *Akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat umum yang berwenang.*, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 46.

<sup>62</sup>Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 248.

yang berwenang. Pembukuan mempunyai makna bahwa akta tersebut memang benar telah ada pada hari dan tanggal dilakukannya pendaftaran atau pembukuan oleh notaris. Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban tentang kebenaran subjek hukumnya maupun tanda tangannya karena Notaris hanya mendaftarkan akta di bawah tangan yang sudah jadi.<sup>63</sup>

Dua kekurangan atau kelemahan akta di bawah tangan :

- 1) Ketiadaan saksi membuat akta di bawah tangan akan kesulitan untuk membuktikannya.
- 2) Apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkal tandatangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan.

Kekurangan atau kelemahan inilah yang menjadi salah satu pertimbangan masyarakat untuk menggunakan akta autentik untuk berbagai transaksi yang dilakukannya

Perbedaan akta dibawah tangan dengan akta autentik, yaitu :

- 1) Akta Dibawah Tangan
  - a) Akta tidak terikat hukum formal atau bisa disebut bebas;
  - b) Akta dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum siapapun yang berkepentingan;
  - c) Apabila akta tersebut diakui oleh si penanda tangan dan tidak di sangkal maka sifat pembuktian akta dibawah tangan tersebut sama

---

<sup>63</sup>*Ibid*, hal. 249.

dengan akta autentik;

- d) Apabila kebenaran akta tersebut di sangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan tersebut sebagai bukti harus mencari dan membuktikan kebenarannya (melalui bukti dan saksi-saksi).

## 2) Akta Autentik

- a) Akta autentik di buat dalam bentuk sesuai dengan yang di atur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris;
- b) Akta autentik harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang;
- c) Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, hal tersebut meliputi waktu, tanggal pembuatan maupun dasar hukumnya;
- d) Apabila akta autentik tersebut disangkal kebenarannya, maka yang menyangkal harus dapat membuktikan ketidakbnaran isi akta tersebut.

## C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Perjanjian Perdamaian

### 1. Pengertian Perdamaian

Kata memperdamaikan, mendamaikan diselaraskan dengan kata *“resolve, peacefully.”*<sup>64</sup> Perdamaian mempunyai arti penghentian permusuhan, keadaan tentram dan aman. Berdamai, artinya berbaik kembali, berunding untuk menyelesaikan perselisihan, mendamaikan atau memperdamaikan, artinya menyelesaikan permusuhan, merundingkan

<sup>64</sup>Ohn M.Echols dan Hassan Shadily, 1994, *Kamus Indonesia Inggeris*, PT.Gramedia, Jakarta, hal. 129.

supaya mendapat Persetujuan.<sup>65</sup>

Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya, menyampaikan bahwa Kitab BW 56 title 18 dari buku III mengatur tentang suatu persetujuan yang bersifat menghentikan suatu keragu-raguan tentang isi hubungan hukum antara kedua belah pihak (*Vasstelling overeenkomst*), persetujuan ini oleh Kitab BW dinamakan “*dading*”.

## 2. Pengertian Akta Perjanjian Perdamaian

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 1 ayat 10 yang dimaksud akta perdamaian adalah : Akta Perdamaian adalah akta yang memuat isi naskah perdamaian dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan perdamaian”. Dalam Pasal 1851 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Perdamaian adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan ataupun mencegah timbulnya suatu perkara bila dibuat secara tertulis.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, perjanjian perdamaian dalam penyelesaian sengketa sebaiknya dibuat dalam bentuk tertulis, bertujuan untuk mencegah munculnya kembali sengketa yang sama di kemudian hari, maka proses perdamaian di luar pengadilan dapat dilaksanakan dengan membuat suatu akta yaitu akta perjanjian perdamaian.

Akta perjanjian perdamaian berisi kesepakatan para pihak yang

---

<sup>65</sup>W. J. S. Poerwadarminta, 2005, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, diolah kembali oleh Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 259.

bersengketa dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan Perdamaian, sehingga kesepakatan perdamaian memiliki kekuatan hukum yang tetap dan terhadapnya tidak dapat dimohonkan upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa.

Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris adalah sebagai akta autentik yang memberikan bukti sempurna dalam arti bahwa sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Akta autentik itu tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis disitu, tetapi juga bahwa apa yang diterangkan itu adalah benar. Notaris diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang dihadapan notaris untuk mengkonstatir keterangan itu dalam suatu akta autentik, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya.<sup>66</sup>

### **3. Dasar Hukum Akta Perjanjian Perdamaian**

Dasar hukum akta perdamaian dituangkan dan dijelaskan pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 17, yaitu :

- 1) Apabila mediasi menghasilkan kesepakatan perdamaian, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan di tandatangani oleh mediator dan para pihak;
- 2) Para pihak wajib menghadap kembali kepada hakim pada hari siding yang telah ditentukan untuk memberitahukan kesepakatan perdamaian;
- 3) Para pihak dapat mengajukan kesepakatan perdamaian kepada hakim untuk di kuatkan dalam bentuk akta perdamaian.

---

<sup>66</sup>Joni Emerson, 2001, *Hukum Surat Berharga dan Perkembangannya di Indonesia*, Palembang. hal. 27.

Dasar hukum akta perdamaian yang lain yaitu dalam pasal 1858 KUHPerdara pasal 130 HIR/154 RBg. Tapi saat ini, pemberlakuan mediasi dalam sistem peradilan di Indonesia didasarkan pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi yang menetapkan mediasi sebagai bagian dari hukum acara dalam perkara perdata, sehingga suatu putusan akan menjadi batal demi hukum manakala tidak melalui proses mediasi (Perma Pasal 2). Meskipun tidak dapat dibandingkan dengan Undang-Undang, Perma ini dipandang sebagai kemajuan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang masih menganggap mediasi sebagai penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Unsur-unsur akta perjanjian perdamaian :

- 1) Adanya kesepakatan antara para pihak untuk berdamai;
- 2) Isi perjanjiannya meyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang;
- 3) Kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa;
- 4) Sengketa sedang diperiksa atau mencegah timbulnya suatu sengketa yang baru.

Akta perjanjian perdamaian harus memperhatikan beberapa unsur yaitu : syarat, subyek dan obyek, serta yang paling terpenting adalah dasar hukum dari akta perjanjian perdamaian itu sendiri. Subyek akta perjanjian perdamaian berdasarkan Pasal 1852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa orang yang berwenang untuk mengadakan perdamaian adalah orang yang melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub dalam

perdamaian itu sendiri. Sedangkan orang yang tidak berwenang mengadakan perdamaian adalah :

- 1) Para wali dan pengampu, kecuali jika mereka bertindak menurut ketentuan-ketentuan dari Bab XV dan Bab XVII dalam Buku ke I KUH Perdata;
- 2) Kepala-kepala daerah dan kepala lembaga-lembaga umum.

Obyek akta perdamaian adalah sebagai berikut :

- 1) Perdamaian dapat diadakan mengenai kepentingan keperdataan yang timbul dari suatu kejahatan atau pelanggaran. Dalam hal ini, perdamaian sekali-sekali tidak menghalangi pihak kejaksaan untuk menuntut kejahatan atau pelanggaran yang bersangkutan (*AB. 23, 25, 28, 30; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 1356 dsb Sv.10*)
- 2) Setiap perdamaian hanya menyangkut soal yang tercantum didalamnya. Sedangkan pelepasan segala hak dan tuntutan-tuntutan itu berhubungan dengan perselisihan yang menjadi sebab perdamaian tersebut. Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Pasal 1350.<sup>67</sup>

Akta perdamaian harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Akta perdamaian dalam bentuk akta autentik, suatu perjanjian perdamaian yang dibuat dalam bentuk akta autentik memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut : akta itu harus dibuat “dihadapan” seorang pejabat umum. Kata “dihadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut digolongkan ke dalam akta para pihak (*partij akte*), dan pejabat

---

<sup>67</sup>Salim HS, 2013, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke IX, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 93.

umum yang dimaksud adalah Notaris. Dalam akta para pihak (*partij akte*), pihak-pihak yang terlibat dalam suatu sengketa telah setuju untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dan telah berhasil mencapai suatu kesepakatan tertentu, kemudian mereka datang ke Notaris untuk membuat suatu perjanjian perdamaian yang dituangkan dalam bentuk akta autentik;

2) Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, bentuk akta autentik menurut undang-undang harus memenuhi formalitas tertentu. Dalam praktek notariat, bentuk tertentu dari Notaris yang lazim dipergunakan terdiri dari tiga bagian yaitu:

a) Kepala Akta

Kepala Akta terdiri dari judul akta, hari dan tanggal akta, nama notaris, tempat kedudukan, serta komparisi (nama para penghadap, jabatan dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain beserta atas kekuatan apa ia bertindak, sebagai wali atau kuasa).

b) Badan Akta

Badan akta berisi ketentuan atau perjanjian apa saja yang dikehendaki oleh para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Badan akta terdiri dari premisse (keterangan pendahuluan yang disampaikan oleh para pihak, dalam hal mengenai akta perjanjian damai ini, dijelaskan

mengenai adanya sengketa dan keterangan- keterangan lain yang dianggap perlu) dan klausul- klausul (biasanya dituangkan dalam bentuk pasal-pasal yang berisikan mengenai kesepakatan yang harus dipatuhi oleh para pihak). Klausul-klausul tersebut berupa : sepakat untuk mengakhiri sengketa, penyerahan objek yang disengketakan, sanksi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dan pembebanan biaya pembuatan akta perdamaian.

c) Akhir Akta/Penutup

Akhir akta/penutup adalah suatu bentuk yang memuat tempat dimana akta itu dibuat dan diresmikan serta menyebut nama, jabatan dan tempat tinggal para saksi pelengkap yang menyaksikan pembuatan akta tersebut (saksi instrumentair). Selanjutnya di bagian penutup ini disebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan setelah itu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris.

- 3) Notaris harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Notaris hanya berwenang membuat akta yang ditugaskan kepadanya, karena tidak semua akta dapat dibuat oleh notaris. Wewenang untuk membuat suatu akta perjanjian perdamaian memang ada di tangan notaris, karena pejabat umum lainnya tidak diperbolehkan untuk membuat akta perdamaian tersebut. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk dirinya sendiri, isteri atau suaminya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu sendiri dalam garis lurus

tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga. Selain itu seorang notaris hanya berwenang untuk membuat akta di dalam daerah yang ditentukan baginya sepanjang ia masih memegang jabatannya sebagai notaris.<sup>68</sup>

Dalam membuat akta perjanjian perdamaian harus memenuhi asas-asas perjanjian, yaitu :

1) Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam Undang- Undang. Asas kebebasan berkontrak dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal tersebut mempunyai arti bahwa para pihak diberi kebebasan untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja serta tentang apa saja dimana perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang.<sup>69</sup>

2) Asas konsensualisme

Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara para pihak segera setelah tercapainya kesepakatan maka otomatis telah mengikat dan menimbulkan

---

<sup>68</sup>Yanuar Rozi Firmansyah, 2017, *Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan*, Vol. 8 No. 2, Jurnal Cakrawala Hukum, hal. 225.

<sup>69</sup>Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 14.

keajiban bagi para pihak, meskipun dituangkan dalam bentuk tertulis. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Yang perlu diperhatikan dalam hal perjanjian perdamaian adalah kesepakatan harus bersumber dari keinginan para pihak yang bersengketa tanpa adanya pengaruh maupun tekanan atau paksaan mengenai isi perdamaianya dari dan/atau oleh pihak lain. Selain itu Pasal 1851 Ayat (2) KUH Perdata dengan tegas menentukan bahwa perdamaian wajib dituangkan dalam suatu tulisan sebagai bukti adanya perdamaian, karena masing-masing pihak melepaskan sebagian haknya.<sup>70</sup>

### 3) Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau asas kepastian hukum sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPdata, bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah akan berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali bila tidak ada kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang dinyatakan dalam Undang-undang”. Menurut Wiryono Prodjodikoro, bahwa masalah janji adalah suatu poin penting dalam hukum perdata, yang mana dalam hukum perdata banyak mengandung aturan-aturan hukum berdasarkan janji seseorang. Jadi asas ini memberikan suatu kepastian hukum karena para pihak harus

---

<sup>70</sup>*Ibid.*

menghormati, mematuhi dan melaksanakan apa yang telah mereka sepakati, sehingga jika di kemudian hari terjadi pelanggaran maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntutnya.<sup>71</sup>

#### 4) Asas Itikad Baik

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa para pihak yang akan membuat atau mengadakan perjanjian harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Itikad baik mempunyai dua arti, yaitu itikad baik dalam arti subyektif dan itikad baik dalam arti obyektif. Itikad baik dalam arti subyektif adalah suatu kejujuran, sedangkan itikad baik dalam arti obyektif adalah suatu perjanjian dilaksanakan berdasarkan norma kepatuhan dan kepatutan dalam masyarakat. Dengan asas itikad baik maka akan timbul kepercayaan satu sama lain yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.<sup>72</sup>

Menurut pendapat Firmansyah, bahwa dengan adanya kesepakatan dari para pihak untuk memilih solusi penyelesaian sengketa yang ada dengan jalan perdamaian, maka penyelesaian sengketa demikian ini tidak menentukan siapa yang menang dan siapa yang kalah (*win win solution*). Dengan melepaskan sebagian hak dari masing-masing pihak guna menyelesaikan sengketa dapat diartikan bahwa sengketa diantara para pihak tersebut terselesaikan. Oleh karena tidak ada yang merasa menang atau kalah sudah selayaknya tidak lagi timbul sengketa baru atau susulan sehingga maksud rumusan Pasal 1858 KUH Perdata tercapai

---

<sup>71</sup>*Ibid.*

<sup>72</sup>*Ibid.*

dimana perdamaian yang dibuat seperti suatu putusan hakim di tingkat penghabisan yang memiliki kekuatan eksekutorial apabila perdamaian tersebut oleh para pihak dimintakan putusan ke pengadilan.<sup>73</sup>

## D. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

### 1. Pengertian Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, notaris adalah orang yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk mengesahkan dan memeriksa berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.<sup>74</sup> Satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang sempurna adalah notaris. Sebagai kepanjangan tangan negara, notaris melakukan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah memberikan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu, notaris harus diposisikan sebagai pejabat umum selama menjalankan tugasnya.<sup>75</sup>

Dalam bahasa Inggris, notaris disebut *Notary*, dan dalam bahasa Belanda disebut *Van Notaris*. Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam proses hukum, terutama dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris adalah pejabat publik yang memiliki wewenang untuk membuat akta dan

<sup>73</sup>Firmansyah, Yanuar Rozi, 2017, *Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.8, No.2, hal. 220–229.

<sup>74</sup>Joni Emerson, 2001, *Hukum Surat Berharga dan Perkembangannya di Indonesia*, Palembang.hal. 27.

<sup>75</sup><http://kbbi.web.id/notaris>, diakses pada hari Sabtu, 12 Februari 2025, Pukul 09.59 WIB.

wewenang lainnya.<sup>76</sup> Kata Notaris berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama Notarius ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti stenograaf sekarang.<sup>77</sup>

Notaris adalah salah satu jabatan yang diberikan oleh negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai perpanjangan tangan negara yang menjalankan sebagian tugas negara, khususnya di bidang hukum perdata sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>78</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa dari definisi dalam pasal 1 angka 1 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Notaris, sebagai pembuat akta autentik, berperan sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian kewenangan negara di ranah hukum perdata. Tugas utamanya adalah memberikan layanan kepada masyarakat yang memerlukan dokumen atau bukti hukum dalam bentuk akta autentik yang diakui negara sebagai alat bukti yang sah dan kuat.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup>Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 33.

<sup>77</sup>R. Soegono Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

<sup>78</sup>Ibnu Adi Prasetyo, *et. al*, 2022, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris Guna Pencairan Dana Simpanan Deposito Berjangka Oleh Ahli Waris", *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 4 No. 3, hal. 896.

<sup>79</sup>Wiryawan, Aga Waskitha. 2020, *Tinjauan Yuridis Terhadap Notaris Yang Dinyatakan Pailit Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, *Lex Renaissance*. Vol 5. Nomor (1) hal. 194.

## 2. Dasar Hukum Jabatan Notaris

Notaris dalam menjalankan jabatannya memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat di atur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Keberadaan Notaris awalnya diatur dalam *Burgelijk Wetboek* terutama buku keempat dalam pasal-pasal sebelumnya yang secara sistematis merangkum pola-pola ketentuan alat bukti tertulis yaitusebagai berikut :

- a) Bahwa barang siapa yang mendalilkan peristiwa di mana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu; dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 BW);
- b) Bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk autentik dan di bawah tangan. Tulisan autentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang; dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang; di tempat mana akta itu dibuat (1866-1868 BW);
- c) Bahwa notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta autentik.

## 3. Prosedur Pengangkatan Notaris

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.01-Ht.03.01 Tahun 2006 Tentang Syarat Dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris, Bab III Tata Cara Pengangkatan Notaris dijelaskan :

Pasal 3 :

- 1) Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan oleh calon Notaris

secara tertulis kepada Menteri cq. Direktur Jenderal.

- 2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam 1 (satu) rangkap dan diserahkan langsung oleh pemohon atau dikirim melalui pos/jasa kurir kepada Menteri cq. Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Pasal 4:

- 1) Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan hanya untuk 1 (satu) tempat kedudukan di kabupaten atau kota.
- 2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) kali, tidak dapat dicabut, dan pemohon tidak dapat mengajukan permohonan baru.
- 3) Permohonan yang telah diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dialihkan ke tempat kedudukan yang lain setelah lewat jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima.
- 4) Dalam keadaan tertentu Menteri berwenang mengangkat Notaris untuk kabupaten atau kota di luar tempat kedudukan yang dimohonkan.
- 5) Permohonan pengangkatan Notaris yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan tanggal dan nomor kendali penerimaan.
- 6) Permohonan pengangkatan Notaris yang telah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (5), diproses sesuai dengan formasi, kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain.
- 7) Permohonan pengangkatan Notaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui pos.
- 8) Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris diajukan untuk kabupaten atau kota yang tidak tersedia formasi, permohonan tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui Pos.
- 9) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat diajukan kembali untuk formasi yang tersedia.
- 10) Setiap pemohon dapat mengetahui tindak lanjut dari permohonannya secara terbuka.

Pasal 5:

- 1) Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan tersedia formasi, maka permohonan diproses dan surat keputusan pengangkatan Notaris diterbitkan dalam waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak berkas permohonan diterima secara lengkap.
- 2) Pengambilan surat keputusan pengangkatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pemohon dengan menyerahkan bukti pembayaran penerimaan negara bukan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.
- 3) Pengambilan surat keputusan pengangkatan sebagai Notaris dilakukan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui Pos.

Pasal 6:

- 1) Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- 2) Pelaksanaan sumpah jabatan Notaris dilakukan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal surat keputusan pengangkatan Notaris.
- 3) Dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:
  - a) Menjalankan jabatannya secara nyata sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris;
  - b) Menyampaikan fotokopi yang disahkan dari berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri cq. Direktur Jenderal, Organisasi Notaris (kabupaten/kota, provinsi, dan pusat) dan Majelis Pengawas Notaris (kabupaten/kota, provinsi, dan pusat);
  - c) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, paraf, dan teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri cq. Direktur Jenderal, instansi di bidang pertanahan, Organisasi Notaris (kabupaten/kota, provinsi, dan pusat), Majelis Pengawas Notaris (kabupaten/kota, provinsi, dan pusat), Berta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat.

Pasal 7:

- 1) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) adalah Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- 2) Dalam hal Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi

Manusia sebagaimana dimaksud pada ayat. (1) berhalangan, maka sumpah/janji jabatan Notaris dilakukan di hadapan Kepala Divisi Pelayanan Hukum.

- 3) Lafal sumpah/janji jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:  
 “Saya bersumpah /berjanji: bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun”.
- 4) Dalam hal pengucapan sumpah/janji belum dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), Menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan surat perpanjangan waktu pelaksanaan sumpah/janji paling lama 30 (tiga puluh) hari atas permohonan tertulis dari yang bersangkutan.
- 5) Dalam hal perpanjangan waktu pelaksanaan sumpah/janji sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) telah terlampaui dan sumpah/janji masih tidak dapat dilakukan, keputusan pengangkatan Notaris batal demi hukum.

#### 4. Kewenangan Notaris

Menurut W.J.S Poerwadarminta kewenangan berasal dari kata wewenang, wewenang disebutkan bahwa “wenang” (wewenang) atau kewenangan adalah hak dan kekuasaan (untuk melakukan sesuatu) disebut “wenang”.<sup>80</sup> Prajudi Atmosudirjo menyatakan bahwa wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut : “kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan

<sup>80</sup>W.J.S Poerwadarminta, 2002, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1150.

legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif/administratif.<sup>81</sup>

Kewenangan adalah tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu posisi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur posisi tersebut.<sup>82</sup> Notaris diberikan wewenang oleh pemerintah untuk menyaksikan dan mengesahkan berbagai dokumen yang berkaitan dengan hukum, seperti surat perjanjian, akta, surat wasiat, dan dokumen lainnya.<sup>83</sup> Empat kewenangan Notaris, yaitu :<sup>84</sup>

- 1) Berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu;
- 2) Berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuatnya;
- 3) Berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;
- 4) Berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Keempat hal tersebut di atas dapat uraian 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 setiap orang.

Pasal 52 Ayat (1) UUJN, misalnya telah ditentukan bahwa notaris tidak

<sup>81</sup>Prajudi Atmusudirjo (I), 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 29.

<sup>82</sup>Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta, hal.77

<sup>83</sup>Umi Chulsum dan Windy Novia, 2006, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Kashiko, Surabaya, hal. 484.

<sup>84</sup>G.H.S Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 33.

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 perantara 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 autentik

Notaris dilarang untuk membuat akta selama masa cuti atau jika ia telah dipecat dari jabatannya. Selain itu, notaris juga dilarang membuat akta sebelum resmi menjabat atau sebelum diangkat sumpah.<sup>85</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 15 menyebutkan bahwa Kewenangan Notaris yang harus dilaksanakan menurut jabatannya yaitu :

- 1) 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

---

<sup>85</sup>Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 49.

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.

2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) Membuat Akta risalah lelang.

Selain kewenangan diatas, Notaris juga berwenang membuat akta selain yang telah disebutkan diatas, yaitu meliputi akta pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan dan Risalah Umum Pemegang Saham, pendirian yayasan, pendirian badan usaha-badan usaha lainnya, pendirian CV termasuk perubahannya, pengakuan utang, perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan; perjanjian kerjasama, kontrak kerja, perjanjian sewa

menyewa serta segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan tentang kewajiban notaris dalam menjalankan kewenangannya yaitu :

1) Dalam menjalankan jabatannya Notaris berwenang :

- a) Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e) 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;
- f) 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;

- g) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - h) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
  - i) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - j) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - k) Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - l) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
  - m) Menerima magang calon Notaris.
- 2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali;
- 3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
- a) Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;

- b) Penawaran pembayaran tunai;
  - c) Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - d) Akta kuasa;
  - e) Keterangan kepemilikan; atau
  - f) Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari I (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".
- 5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- 6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- 7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l 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.
- 8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Pasal 16 ayat (1) huruf a tentang kewajiban notaris “tidak berpihak”, diatur juga dalam pasal 4 ayat 2 UUJN yang berbunyi sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat berbunyi sebagai berikut :

“Saya bersumpah/berjanji:

bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. bahwa saya untuk dapat diangkap dalam jabatan ini, baik secara angsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

#### **E. Tinjauan Umum Mengenai Akibat Hukum**

Akibat hukum yaitu akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>86</sup> Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Jazim Hamidi, kata dampak hukum/akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.<sup>87</sup>

Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai

<sup>86</sup>Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 39.

<sup>87</sup>Jazim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, hal. 200.

berikut:

- 1) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Contohnya adalah seorang remaja yang memasuki usia 21 tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum.
- 2) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Contohnya sejak si penjual dan pembeli mengadakan perjanjian jual beli sejak saat itulah timbul hubungan hukum antara keduanya.
- 3) Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Mengenai akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.<sup>88</sup> Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.<sup>89</sup>

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum.<sup>90</sup> Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut

---

<sup>88</sup>Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, hal. 131.

<sup>89</sup>*Ibid*, hal. 130.

<sup>90</sup>Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 40.

peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.<sup>91</sup> Supaya timbul suatu akibat hukum Satjipto Rahardjo, ada dua tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.<sup>92</sup>

#### **F. Tinjauan Umum Mengenai Sengketa**

Sengketa yaitu suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Dapat dikatakan juga sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi pelanggaran atau wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.

Oleh karena itu sengketa adalah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

Teori yang menimbulkan sengketa, yaitu :

- 1) Teori hubungan masyarakat adalah konflik yang terjadi karena adanya

---

<sup>91</sup>*Ibid*, hal. 35-36 .

<sup>92</sup>*Ibid*, hal. 37.

ketidakpercayaan dan rivalisasi (saingan) dalam kelompok masyarakat. Solusi untuk konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antar kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat saling menghargai dan lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

- 2) Teori negosiasi prinsip adalah konflik yang terjadi karena adanya perbedaan diantara para pihak. Solusi untuk konflik yang timbul dengan cara memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.
- 3) Teori identitas adalah konflik yang terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Solusi untuk konflik yang timbul dengan cara melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi dengan tujuan tercapainya kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.
- 4) Teori kesalahpahaman antar budaya adalah konflik yang terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Solusi untuk konflik yang timbul dengan cara dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya.
- 5) Teori transformasi adalah konflik yang terjadi karena adanya masalah

ketidak setaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Solusi untuk konflik yang timbul dengan cara melakukan perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

- 6) Teori kebutuhan atau kepentingan manusia adalah konflik yang terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan atau kepentingan manusia ada tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (substantive) berhubungan dengan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (procedural) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.<sup>93</sup>

## **G. Tinjauan Umum Mengenai Pendekatan Dalam Perspektif Hukum Islam Mengenai Penyelesaian Sengketa**

Dalam agama Islam telah mengajarkan kepada umatnya untuk selalu menebar perdamaian kepada sesama muslim maupun terhadap orang-orang

---

<sup>93</sup>Takdir Rahmadi, 2011, Tinjauan Umum Mengenai Sengketa Perdata, Jurnal <https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>, hal. 19.

yang beragama lain. Perbedaan adalah kehendak Yang Maha Kuasa. Oleh karena itu tugas manusia adalah menerima Kehendak Yang Maha Kuasa, artinya menerima suatu perbedaan agar timbul perdamaian.<sup>94</sup> Kedamaian merupakan bagian dari fitrah manusia.<sup>95</sup> Manusia telah dianugerahi akal dan nafsu oleh Tuhan untuk menjadi khalifah-Nya dengan misi menjaga bumi dari kerusakan. Untuk menjaga keseimbangan antara ke dua kekuatan yang dimiliki manusia tersebut, agama adalah jawabannya.<sup>96</sup>

Islam muncul untuk menjadi “penyelamat” dunia sebagai *Rahmatan Lil ‘Alamin* oleh karenanya setiap ajaran islam memiliki nilai kebenaran yang tidak diragukan lagi. Allah berfirman :

وَمَنْ يَبْتَغِ غَيْرَ الْإِسْلَامِ دِينًا فَلَنْ يُقْبَلَ مِنْهُ وَهُوَ فِي الْآخِرَةِ مِنَ الْخَسِرِينَ ﴿١٥٠﴾

Dan barang siapa mencari agama selain Islam, dia tidak akan diterima, dan di akhirat dia termasuk orang yang rugi.<sup>97</sup>

Buya Hamka menafsirkan tentang ayat-ayat toleransi perdamaian sebagai berikut :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang.<sup>98</sup>

Surah Al-Fatihah ayat pertama ini Allah SWT menyebutkan dua sifat Allah

<sup>94</sup>Sahabuddin, dkk, 2008, *Ensiklopedia Al-Qur'an : Kajian Kosakata* . Lentera Hati, Jakarta, hal. 90.

<sup>95</sup>M. Quraish Shihab, 2007, *Tafsir Al Misbah : Kesan, Pesan dan Keseraian Al-Qur'an*. Lentera Hati, Jakarta, hal. 123

<sup>96</sup>Sayyid Qutub, 1987, *Islam dan Perdamaian Dunia*, PT Temprint, Jakarta, hal. 34.

<sup>97</sup>QS Ali Imran 3 : Ayat 85

<sup>98</sup>Q.S Al-Fatihah 1: Ayat 1

SWT yaitu Ar-Rahman dan Ar-Rahim yang berarti Maha Pengasih dan Maha Penyayang.

Dalam Al-Qur'an yang mengatur tentang perdamaian, yaitu :

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ ﴿١٠﴾

Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah antara kedua saudaramu (yang berselisih) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu mendapat rahmat.<sup>99</sup>

وَإِنْ جَنَحُوا لِلسَّلَامِ فَاجْنَحْ لَهَا وَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّهُ هُوَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ ﴿٦١﴾

(Akan tetapi,) jika mereka condong pada perdamaian, condonglah engkau (Nabi Muhammad) padanya dan bertawakallah kepada Allah. Sesungguhnya hanya Dialah Yang Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui.<sup>100</sup>

Berdasarkan Al Qur'an tersebut di atas, Islam mengajarkan umatnya tentang perdamaian, tidak berselisih, saling menghargai dan menjadikannya sebagai bentuk toleransi sesama umat beragama. Oleh karena itu ketika terjadi sengketa atau permasalahan hendaklah diselesaikan dengan cara perdamaian.

<sup>99</sup>Q.S Al-Hujurat 49 : Ayat 10

<sup>100</sup>Q.S Al-Anfal 8 : Ayat 61

## H. Tinjauan Umum Mengenai Penyelesaian Sengketa Perdata

Di Indonesia cara penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

### 1. Melalui Litigasi (Pengadilan)

Penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui jalur hukum formal, yaitu melalui pengadilan untuk diputuskan oleh hakim. Proses ini melibatkan pengacara, saksi, bukti, serta argumen hukum untuk mendukung posisi masing-masing pihak. Jika memilih melalui jalur litigasi, maka hasil akhirnya adalah berupa putusan pengadilan yang bersifat mengikat dan wajib dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Berikut kelebihan dan kekurangan penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan), yaitu :

#### 1) Kelebihan melalui litigasi

- a) Putusan pengadilan bersifat mengikat yaitu bersifat final dan wajib dipatuhi oleh para pihak yang bersengketa
- b) Mendapatkan perlindungan hukum yaitu memberikan rasa aman dalam penerapan hak-hak hukum.
- c) Keterbukaan proses dalam menyelesaikan sengketa.

#### 2) Kekurangan melalui litigasi

- a) Biayanya mahal karena ada biaya pengacara, pengadilan, serta biaya administrasi lainnya.
- b) Waktunya lama karena proses pengadilan sering kali berlangsung

lama, bahkan bisa bertahun-tahun.

- c) Menghasilkan ketegangan antara pihak yang bersengketa karena proses litigasi sering kali mengarah pada kemenangan atau kekalahan, yang mengakibatkan hubungan antar pihak bisa menjadi rusak atau tidak harmonis.

## 2) Melalui Non-Litigasi

Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 Pasal 1 ayat 10 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Hal sama dikatakan juga oleh Rachmadi Usman, bahwa selain melalui litigasi atau pengadilan, penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui non litigasi atau di luar pengadilan, yang dinamakan dengan *alternative dispute resolution* atau alternatif penyelesaian sengketa.<sup>101</sup>

Berikut macam-macam alternatif penyelesaian sengketa masalah, yaitu :

### 1) Arbitrase

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase

<sup>101</sup>Rachmadi Usman, 2012, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori & Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Untuk mengantisipasi perselisihan yang terjadi dan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi ataupun melalui pihak ketiga serta menghindari penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan) maka dapat menggunakan alternatif penyelesaian arbitrase.

## 2) Negosiasi

Negosiasi berasal dari kata Latin "*nec otium*" yang berarti "tidak ada istirahat". Negosiasi adalah proses diskusi atau tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan bersama antara dua pihak atau lebih. Negosiasi melibatkan kegiatan saling menyampaikan informasi, argumen, dan usulan untuk menemukan titik temu yang saling menguntungkan. Negosiasi menurut Susanti Adi Nugroho adalah proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.<sup>102</sup>

## 3) Mediasi

Mediasi adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas

---

<sup>102</sup>Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, hal. 21.

mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.<sup>103</sup> Menurut Susanti Adi Nugroho, mediasi adalah sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.<sup>104</sup>

Berdasarkan pengertian mediasi diatas dapat diidentifikasi unsur-unsur esensial mediasi, yaitu :

- 1) Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui perundingan berdasarkan pendekatan mufakat atau konsensus para pihak;
- 2) Para pihak meminta bantuan pihak lain yang bersifat tidak memihak yaitu mediator;
- 3) Mediator tidak memiliki kewenangan memutus, tetapi hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam mencari penyelesaian yang dapat diterima para pihak.

#### 4) Konsiliasi

Lanjutan dari mediasi adalah konsiliasi. Dalam hal ini mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Konsiliator yang lebih aktif dalam mencari bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Apabila para pihak setuju, solusi yang dibuat konsiliator

<sup>103</sup>Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 28.

<sup>104</sup>Susanti Adi Nugroho, *Op.Cit*, hal. 21.

akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.<sup>105</sup>

#### 5) Penilaian Ahli

Penilaian ahli adalah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan cara meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.<sup>106</sup>

#### 6) Pencari fakta (*fact finding*)

Pencari fakta (*fact finding*) adalah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.<sup>107</sup>

---

<sup>105</sup>Nurnaningsih Amriani, *Op.Cit*, hal. 34.

<sup>106</sup>Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 19.

<sup>107</sup>*Ibid*, hal. 17.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Peran Notaris Berdasarkan Jabatannya Didalam Membuat Akta Perjanjian Perdamaian Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Yang Tumpang Tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati).**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 15 menyebutkan bahwa kewenangan Notaris yang harus dilaksanakan menurut jabatannya yaitu :

- 1) 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.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku

khusus;

- c) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) Membuat Akta risalah lelang.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, perjanjian perdamaian dalam penyelesaian sengketa sebaiknya dibuat dalam bentuk tertulis, bertujuan untuk mencegah munculnya kembali sengketa yang sama di kemudian hari, maka proses perdamaian di luar pengadilan dapat dilaksanakan dengan membuat akta notaris yaitu akta perjanjian perdamaian.

Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris adalah sebagai akta autentik yang memberikan bukti sempurna dalam arti bahwa sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Akta autentik itu tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis disitu, tetapi juga bahwa apa yang diterangkan itu adalah benar. Notaris diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang dihadapan notaris untuk mengkonstatir keterangan itu dalam akta notaris, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan

memiliki keabsahannya.<sup>108</sup>

Unsur-unsur akta perjanjian perdamaian :

- 1) Adanya kesepakatan antara para pihak untuk berdamai;
- 2) Isi perjanjiannya meyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang;
- 3) Kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa;
- 4) Sengketa sedang diperiksa atau mencegah timbulnya suatu sengketa yang baru.

Akta perjanjian perdamaian harus memperhatikan beberapa unsur yaitu : syarat, subyek dan obyek, serta yang paling terpenting adalah dasar hukum dari akta perjanjian perdamaian itu sendiri. Subyek akta perjanjian perdamaian berdasarkan Pasal 1852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa orang yang berwenang untuk mengadakan perdamaian adalah orang yang melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub dalam perdamaian itu sendiri. Sedangkan orang yang tidak berwenang mengadakan perdamaian adalah :

- 1) Para wali dan pengampu, kecuali jika mereka bertindak menurut ketentuan-ketentuan dari Bab XV dan Bab XVII dalam Buku ke I KUH Perdata;
- 2) Kepala-kepala daerah dan kepala lembaga-lembaga umum.

Obyek akta perdamaian adalah sebagai berikut :

- 1) Perdamaian dapat diadakan mengenai kepentingan keperdataan yang timbul dari suatu kejahatan atau pelanggaran. Dalam hal ini, perdamaian sekali-sekali tidak menghalangi pihak kejaksaan untuk menuntut kejahatan atau

---

<sup>108</sup>Joni Emerson, 2001, *Hukum Surat Berharga dan Perkembangannya di Indonesia*, Palembang. hal. 27.

pelanggaran yang bersangkutan (*AB. 23, 25, 28, 30; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 1356 dsb Sv.10*)

- 2) Setiap perdamaian hanya menyangkut soal yang tercantum didalamnya. Sedangkan pelepasan segala hak dan tuntutan-tuntutan itu berhubungan dengan perselisihan yang menjadi sebab perdamaian tersebut. Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Pasal 1350.<sup>109</sup>

Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris harus memberikan jaminan kepastian hukum bagi seseorang untuk dapat bertindak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, sekaligus menghindari tindakan yang bertentangan dengan hukum. Sebagaimana konsep atau teori hukum yang telah dijabarkan oleh para ahli hukum salah satunya yang penulis pakai dalam penelitian kali ini adalah teori kepastian hukum dari Gustav Radbruch yang mengatakan bahwa hukum harus mengandung 3 (tiga) identitas, yaitu :

- a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis;

Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris memberikan jaminan kepastian hukum untuk para pihak yang bersengketa karena akta perjanjian perdamaian tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap dan terhadapnya tidak bisa diajukan banding maupun kasasi.

- b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, menganggap keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang didepan

---

<sup>109</sup>Salim HS, 2013, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke IX, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 93.

pengadilan.

c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Rekowarno, S.H., M.H., mengatakan bahwa notaris dalam menangani kasus sengketa tanah yang tumpang tindih di Kabupaten Pati yaitu melalui proses pembuatan akta perjanjian perdamaian yang sebelumnya diadakan mediasi diantara para pihak yang bersengketa. Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 15 tersebut diatas, bahwa yang dituangkan notaris dalam akta perjanjian perdamaian sudah sesuai dengan permintaan para pihak yang bersengketa, untuk menyerap keinginan para pihak dengan tepat, maka notaris harus banyak bertanya kepada para pihak untuk mengetahui apa yang diinginkan oleh para pihak. Notaris akan menuangkan terlebih dahulu keinginan para pihak dalam bentuk tulisan atau dikenal dengan istilah draf akta. Jadi draf akta ini nantinya akan dibuat akta di hadapan notaris yang berisi kehendak kedua belah pihak dan membacakan serta menerangkan isi akta tersebut kepada para pihak. Jika draf tersebut telah sesuai dengan keinginan para pihak, notaris akan membuat akta perjanjian perdamaian kemudian ditanda tangani para pihak sebagai minuta akta. Setelah minuta akta diselesaikan dengan sempurna, maka notaris akan membuatkan salinan aktanya untuk kepentingan para pihak yang bersengketa.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup>Wawancara bersama Rewarno, S.H., M.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pati, pada tanggal 14 Februari 2025, pukul 14.50 WIB.

Christiana, S.H., mengatakan bahwa peran notaris berdasarkan jabatannya didalam membuat akta perjanjian perdamaian dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati) adalah harus bersikap profesional sebagaimana berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, mengatur bahwa: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”<sup>111</sup>

Akta perjanjian perdamaian harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Akta perjanjian perdamaian dalam bentuk akta autentik, suatu perjanjian perdamaian yang dibuat dalam bentuk akta autentik memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut : akta itu harus dibuat “dihadapan” seorang pejabat umum. Kata “dihadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut digolongkan ke dalam akta para pihak (*partij akte*), dan pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris. Dalam akta para pihak (*partij akte*), pihak-pihak yang terlibat dalam suatu sengketa telah setuju untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dan telah berhasil mencapai suatu kesepakatan tertentu, kemudian mereka datang ke Notaris untuk membuat suatu perjanjian perdamaian yang dituangkan dalam bentuk akta autentik;
- 2) Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, bentuk

---

<sup>111</sup>Wawancara bersama Christiana, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Pati, pada tanggal 11 Februari 2025, pukul 17.00 WIB.

akta autentik menurut undang-undang harus memenuhi formalitas tertentu. Dalam praktek notariat, bentuk tertentu dari Notaris yang lazim dipergunakan terdiri dari tiga bagian yaitu:

a) Kepala Akta

Kepala Akta terdiri dari judul akta, hari dan tanggal akta, nama notaris, tempat kedudukan, serta komparisi (nama para penghadap, jabatan dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain beserta atas kekuatan apa ia bertindak, sebagai wali atau kuasa).

b) Badan Akta

Badan akta berisi ketentuan atau perjanjian apa saja yang dikehendaki oleh para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Badan akta terdiri dari premisse (keterangan pendahuluan yang disampaikan oleh para pihak, dalam hal mengenai akta perjanjian damai ini, dijelaskan mengenai adanya sengketa dan keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu) dan klausul-klausul (biasanya dituangkan dalam bentuk pasal-pasal yang berisikan mengenai kesepakatan yang harus dipatuhi oleh para pihak). Klausul-klausul tersebut berupa : sepakat untuk mengakhiri sengketa, penyerahan objek yang disengketakan, sanksi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dan pembebanan biaya pembuatan akta perdamaian.

c) Akhir Akta/Penutup

Akhir akta/penutup adalah suatu bentuk yang memuat tempat dimana akta itu dibuat dan diresmikan serta menyebut nama, jabatan dan tempat tinggal para saksi pelengkap yang menyaksikan pembuatan akta tersebut (saksi instrumentair). Selanjutnya di bagian penutup ini disebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan setelah itu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris.

- 3) Notaris harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Notaris hanya berwenang membuat akta yang ditugaskan kepadanya, karena tidak semua akta dapat dibuat oleh notaris. Wewenang untuk membuat suatu akta perjanjian perdamaian memang ada di tangan notaris, karena pejabat umum lainnya tidak diperbolehkan untuk membuat akta perjanjian perdamaian tersebut. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk dirinya sendiri, isteri atau suaminya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu sendiri dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga. Selain itu seorang notaris hanya berwenang untuk membuat akta di dalam daerah yang ditentukan baginya sepanjang ia masih memegang jabatannya sebagai notaris.<sup>112</sup>

Edwyn Agung, S.T.,S.H.,M.Kn., mengatakan bahwa dokumen dan informasi yang dibutuhkan oleh Notaris untuk memproses akta perjanjian perdamaian dalam kasus sengketa tanah yang tumpang tindih di Kabupaten Pati, yaitu :

---

<sup>112</sup>Yanuar Rozi Firmansyah, 2017, *Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan*, Vol. 8 No. 2, Jurnal Cakrawala Hukum, hal. 225.

- 1) Dokumen identitas pihak-pihak yang terkait (KTP, KK, dll.)
- 2) Dokumen yang membuktikan hak kepemilikan tanah atas tanah yang disengketakan (Sertipikat Hak Milik Asli)
- 3) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
- 4) Informasi tentang lokasi dan batas-batas tanah yang disengketakan
- 5) Informasi tentang kesepakatan atau perjanjian antara pihak-pihak yang bersengketa
- 6) Informasi tentang proses perdamaian yang telah dilakukan sebelumnya.<sup>113</sup>

Dalam membuat akta perjanjian perdamaian harus memenuhi asas-asas perjanjian, yaitu :

- 1) Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam Undang- Undang. Asas kebebasan berkontrak dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal tersebut mempunyai arti bahwa para pihak diberi kebebasan untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja serta tentang apa saja dimana perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang.<sup>114</sup>

---

<sup>113</sup>Wawancara bersama Edwyn Agung, S.T.,S.H.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Pati, pada tanggal 13 Februari 2025, pukul 10.00 WIB.

<sup>114</sup>Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 14.

## 2) Asas konsensualisme

Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara para pihak segera setelah tercapainya kesepakatan maka otomatis telah mengikat dan menimbulkan kewajiban bagi para pihak, meskipun dituangkan dalam bentuk tertulis. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Yang perlu diperhatikan dalam hal perjanjian perdamaian adalah kesepakatan harus bersumber dari keinginan para pihak yang bersengketa tanpa adanya pengaruh maupun tekanan atau paksaan mengenai isi perdamaannya dari dan/atau oleh pihak lain. Selain itu Pasal 1851 Ayat (2) KUH Perdata dengan tegas menentukan bahwa perdamaian wajib dituangkan dalam suatu tulisan sebagai bukti adanya perdamaian, karena masing-masing pihak melepaskan sebagian haknya.<sup>115</sup>

## 3) Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau asas kepastian hukum sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara, bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah akan berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali bila tidak ada kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang dinyatakan dalam Undang-undang". Menurut Wiryono Prodjodikoro bahwa

---

<sup>115</sup>*Ibid*

masalah janji adalah suatu poin penting dalam hukum perdata, yang mana dalam hukum perdata banyak mengandung aturan-aturan hukum berdasarkan janji seseorang. Jadi asas ini memberikan suatu kepastian hukum karena para pihak harus menghormati, mematuhi dan melaksanakan apa yang telah mereka sepakati, sehingga jika di kemudian hari terjadi pelanggaran maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntutnya.<sup>116</sup>

#### 4) Asas Itikad Baik

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa para pihak yang akan membuat atau mengadakan perjanjian harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Itikad baik mempunyai dua arti, yaitu itikad baik dalam arti subyektif dan itikad baik dalam arti obyektif. Itikad baik dalam arti subyektif adalah suatu kejujuran, sedangkan itikad baik dalam arti obyektif adalah suatu perjanjian dilaksanakan berdasarkan norma kepatuhan dan kepatutan dalam masyarakat. Dengan asas itikad baik maka akan timbul kepercayaan satu sama lain yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.<sup>117</sup>

Menurut pendapat Firmansyah, bahwa dengan adanya kesepakatan dari para pihak untuk memilih solusi penyelesaian sengketa yang ada dengan jalan perdamaian, maka penyelesaian sengketa demikian ini tidak menentukan siapa yang menang dan siapa yang kalah (*win win solution*). Dengan melepaskan sebagian hak dari masing-masing pihak guna menyelesaikan sengketa dapat diartikan bahwa sengketa diantara para

---

<sup>116</sup>*Ibid*

<sup>117</sup>*Ibid.*

pihak tersebut terselesaikan. Oleh karena tidak ada yang merasa menang atau kalah sudah selayaknya tidak lagi timbul sengketa baru atau susulan sehingga maksud rumusan Pasal 1858 KUH Perdata tercapai dimana perdamaian yang dibuat seperti suatu putusan hakim di tingkat penghabisan yang memiliki kekuatan eksekutorial apabila perdamaian tersebut oleh para pihak dimintakan putusan ke pengadilan.<sup>118</sup>

Notaris harus memastikan bahwa pihak-pihak yang bersengketa telah mencapai kesepakatan yang adil dan sah dalam proses pembuatan akta perdamaian dengan cara ; Notaris mengidentifikasi kepentingan dan tujuan pihak-pihak yang bersengketa untuk memastikan bahwa kesepakatan yang dicapai memenuhi kebutuhan semua pihak, Notaris mengusulkan opsi-opsi penyelesaian sengketa tanah yang adil dan sah, berdasarkan informasi yang dikumpulkan dan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa, Notaris harus memastikan bahwa semua pihak yang bersengketa memiliki akses ke informasi yang sama dan bahwa proses pembuatan akta perjanjian perdamaian dilakukan secara transparan. Notaris harus memastikan bahwa akta perjanjian perdamaian yang dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan batas-batas tanah yang tumpang tindih dalam proses pembuatan akta perjanjian perdamaian, kewenangan untuk memutuskan batas-batas tanah yang tumpang tindih ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Pengadilan. Peran Notaris hanya

---

<sup>118</sup>Firmansyah, Yanuar Rozi, 2017, *Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.8, No.2, hal. 220–229.

sebagai fasilitator dalam proses pembuatan akta perjanjian perdamaian, yaitu: membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan tentang batas-batas tanah yang tumpang tindih dan membuat akta perjanjian perdamaian yang mencantumkan kesepakatan yang telah dicapai oleh pihak-pihak yang bersengketa. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memutuskan batas-batas tanah yang tumpang tindih melalui proses pengukuran dan pemetaan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga dapat menerbitkan sertifikat tanah yang mencantumkan batas-batas tanah yang tumpang tindih. Kewenangan Pengadilan untuk memutuskan batas-batas tanah yang tumpang tindih dalam kasus sengketa tanah yang diajukan ke pengadilan. Pengadilan dapat memutuskan batas-batas tanah yang tumpang tindih berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang terkait.

Menurut penulis berdasarkan uraian di atas bahwa peran notaris berdasarkan jabatannya didalam membuat akta perjanjian perdamaian dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di kabupaten pati) adalah notaris harus bersikap profesional, netral dan tidak berpihak sebagaimana berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, mengatur bahwa: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

**B. Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Perdamaian Yang Dibuat Notaris Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Yang Tumpang Tindih (Studi Kasus Pada Kantor Notaris Di Kabupaten Pati) Dalam Sistem Hukum Di Indonesia.**

Akibat hukum yaitu akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>119</sup> Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Jazim Hamidi, kata dampak hukum/akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.<sup>120</sup> Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- 1) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Contohnya adalah seorang remaja yang memasuki usia 21 tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum.
- 2) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Contohnya sejak si penjual dan pembeli mengadakan perjanjian jual beli sejak saat itulah timbul hubungan hukum antara keduanya.
- 3) Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

---

<sup>119</sup>Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 39.

<sup>120</sup>Jazim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, hal. 200.

Mengenai akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.<sup>121</sup> Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.<sup>122</sup>

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum.<sup>123</sup> Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.<sup>124</sup> Supaya timbul suatu akibat hukum Satjipto Rahardjo, ada dua tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.<sup>125</sup>

Notaris sebagai pejabat umum dituntut harus mampu menjalankan tugas

---

<sup>121</sup>Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, hal. 131.

<sup>122</sup>*Ibid*, hal. 130.

<sup>123</sup>Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 40.

<sup>124</sup>*Ibid*, hal. 35-36 .

<sup>125</sup>*Ibid*, hal. 37.

profesi dengan sebaik mungkin sesuai dengan kaidah hukum agamanya dan peraturan hukum yang berlaku. Notaris akan mendapatkan sanksi tidak hanya berupa sanksi hukum positif saja, melainkan sanksi moral dari masyarakat dan sanksi spiritual menurut hukum agamanya manakala berbuat tindakan yang dilakukan melanggar hukum.<sup>126</sup> Peran Notaris dalam dunia hukum sangatlah penting, terutama dalam pembuatan akta autentik. Ahli hukum Soebekti berpendapat bahwa akta adalah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>127</sup> Perbedaan antara akta di bawah tangan dengan akta autentik terletak pada tanda tangan yang tertera di bawah akta tersebut.<sup>128</sup> Akta di bawah tangan adalah tulisan yang tidak bersifat seperti halnya tulisan akta, misalnya surat catatan pribadi.<sup>129</sup> Habib Adjie juga berpendapat bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>130</sup> Ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang menyebut bahwa setiap akta Notaris terdiri

---

<sup>126</sup>Katinka Dyah Kusumawati, 2021, Budi Santoso, Adya Paramita Prabandari, *Akibat Hukum Atas Perubahannya Akta Notaris Tanpa Persetujuan Para Pihak*, *Jurnal NOTARIUS*, Volume 14 Nomor 2, hal. 943.

<sup>127</sup>R. Subekti, 2008, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 55.

<sup>128</sup>Tan Thong Kie, 1994, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Vann Hoeve, Jakarta, hal. 233.

<sup>129</sup>Ali Afandi, 2004, *Hukum Waris, Hukum Keluarga dan Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 199.

<sup>130</sup>Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. PT Refika Aditama, Bandung, hal. 206.

atas awal akta atau kepala akta, Badan Akta, dan Akhir atau penutup akta.<sup>131</sup>

Notaris harus bersikap profesional dalam menjalankan jabatannya, sebagaimana berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014, mengatur bahwa: Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.<sup>132</sup>

Sistem Hukum Indonesia telah mengatur bahwa penyelesaian perkara atau sengketa diperbolehkan menyelesaikan melalui jalur alternatif yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) dan (2) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif , bahwa proses perdamaian yang dilakukan diluar Pengadilan dapat dilaksanakan dengan membuat suatu akta yaitu akta perdamaian, yang berbunyi:

1. Dalam hal para pihak memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase setelah sengketa terjadi, persetujuan mengenai hal tersebut harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak;
2. Dalam hal para pihak tidak dapat menandatangani perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), perjanjian tertulis tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris.

Akta perjanjian perdamaian adalah akta yang dibuat dihadapan notaris

---

<sup>131</sup>Herlien Budiono, 2013, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 13.

<sup>132</sup>Rizki Amalia, “Pertanggungjawaban Notaris terhadap Isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta”, *Jurnal Ilmiah Hukum* Vol. 24, No. 1 (Mei 2021) hal. 193.

sesuai dengan permintaan para pihak yang bersengketa yang berisi kesepakatan perdamaian. Suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat agar dapat dikatakan sah sebagai perjanjian, sebagaimana syarat sahnya perjanjian yang penulis pakai dalam penelitian kali ini adalah dengan menggunakan teori perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan uraian sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan dalam perjanjian adalah perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya. Kesepakatan bersifat bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak dan tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya, adalah orang yang cakap hukum.

Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang disebut orang yang tidak cakap untuk melakukan sebuah tindakan atau perbuatan

hukum adalah :

a. Orang-orang yang Belum Dewasa

Mereka yang dimaksud belum dewasa yaitu mereka yang usianya belum menginjak 21 tahun dan belum pernah kawin. Berkaitan dengan hal tersebut, menurut Pasal 47 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa seorang anak yang belum dewasa adalah jika belum berumur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan.

b. Mereka yang Berada Di Bawah Pengampuan

Menurut Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud orang-orang yang diletakan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau gelap mata dan boros. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan suatu pokok perjanjian. Merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : Suatu perjanjian harus mempunyai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Suatu perjanjian adalah sah jika apa yang diperjanjikan di dalam perjanjian tersebut adalah suatu hal yang jelas dan tertentu. Syarat-syarat tentang suatu

hal tertentu tersebut dimaksudkan guna menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

#### 4. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Suatu sebab ini dimaksudkan tiada lain adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Mengenai sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain adalah isi dari perjanjian.

Akibat hukum terhadap akta perjanjian perdamaian yang dibuat di hadapan notaris dari segi konsep hukum Indonesia adalah bahwa dalam Sistem Hukum Indonesia telah memperbolehkan dan mengatur tentang penyelesaian sengketa yang diselesaikan di luar Pengadilan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan di dalam Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Perdamaian adalah suatu persetujuan yang berisi bahwasan dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan ataupun mencegah timbulnya suatu perkara bila dibuat secara tertulis.”

Hal tersebut juga telah dijelaskan di dalam Undang-Undang bahwa pembuktian dengan sebuah akta merupakan cara pembuktian yang paling

utama karena sifat autentiknya yang telah diakui oleh hukum dan tidak dapat diganggu gugat kebenarannya kecuali si penggugat dapat membuktikan letak ketidak benaran tersebut.

Akta perjanjian perdamaian itu sendiri yang memiliki kekuatan putusan sama seperti putusan hakim dan hal ini diperkuat juga berdasarkan pendapat ahli pakar Mr. C.W Star Busmann, bahwa untuk melakukan eksekusi terhadap pihak lawan tidak selalu membutuhkan suatu keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melainkan akta autentik dapat diupayakan untuk melakukan eksekusi terhadap pihak lawan atau pihak yang ingkar. Karena dalam hal ini, akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat umum yaitu notaris, menurut bentuk yang ditetapkan Undang-undang, memberikan cukup jaminan kepercayaan untuk disamakan dengan kekuatan eksekutorialnya dengan putusan hakim.<sup>133</sup>

Menurut penulis berdasarkan uraian di atas bahwa akibat hukum terhadap akta perjanjian perdamaian yang dibuat notaris dalam menyelesaikan sengketa tanah yang tumpang tindih (studi kasus pada kantor notaris di Kabupaten Pati) dalam sistem hukum di Indonesia adalah sebuah akta autentik di mata hukum yang sangat diakui dan dapat diupayakan dalam pembuktian tanpa berpegang pada putusan, karena akta autentik tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang mana hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 130 HIR ayat (2) yang bunyinya “akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap - dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding

---

<sup>133</sup>G.H.S.Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 255

maupun kasasi”, serta pelanggaran yang dilakukan para pihak terhadap isi akta perjanjian perdamaian tersebut dapat langsung dieksekusi berdasarkan kekuatan legal standing.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Notaris adalah pejabat umum yang memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin keabsahan dan keadilan dalam membuat akta autentik, salah satu produk hukum yang dibuat dihadapan notaris adalah akta perjanjian perdamaian. Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris adalah sebagai akta autentik yang memberikan bukti sempurna dalam arti bahwa sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bersikap profesional, jujur, netral dan tidak memihak salah satu pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatnya. serta harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan hukum dan tidak merugikan salah satu pihak.
2. Akta perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan notaris dalam sistem hukum di Indonesia adalah sebuah akta autentik di mata hukum yang sangat diakui dan dapat diupayakan dalam pembuktian tanpa berpegang pada putusan, karena akta autentik tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta pelanggaran yang dilakukan para pihak terhadap isi akta perjanjian perdamaian tersebut dapat langsung dieksekusi berdasarkan kekuatan legal standing.

#### **B. Saran**

Hendaknya keberadaan akta perjanjian perdamaian yang dibuat oleh

Notaris harus lebih dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan, mengingat bahwa setiap perkara perdata wajib melalui proses mediasi terlebih dahulu dan memungkinkan para pihak untuk memilih jalan damai dengan membuat akta perjanjian perdamaian di hadapan notaris, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### AL-QUR'AN:

Q.S Al-Fatihah 1 : Ayat 1

QS Ali Imran 3 : Ayat 85

Q.S Al-Anfal 8 : Ayat 61

Q.S Al-Hujurat 49 : Ayat 10

### BUKU:

Abdurrahman, *Kedudukan Hukum adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta : Akademik Persindo, 1992.

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010.

Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga dan Hukum Pembuktian*, Jakarta : Rineka Cipta, 2004.

Andrea Fockema, *Kamus Istilah Hukum Belanda- Indonesia*, Jakarta : Bina Cipta, 1983.

Arfiana Novera dan Meria Utama, *Dasar-dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*, Malang : Tunggal Mandiri, 2014.

Badruzzaman Ismail, *Pedoman Peradilan Adat di Aceh Untuk Peradilan Adat yang Adil dan Akuntabel*, Ketua Majelis Adat Aceh Nangroe Aceh Darussalam, 2013.

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafika Persada, 2003.
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta, 2004.
- Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung : Nuansa Aulia, 2011.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2010.
- Dr. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, MH, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010.
- Effendi Perangi, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo, 1994
- G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1983.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung : Refika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_(II), *Sanksi Perdata dan administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia*, Jakarta : Mandar Maju, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT Refika Aditama, 2013,
- Hardijan Ruli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993.

- HB Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta : UNS Press, 2002.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- Hikmahanto Juwana, *Perancangan Kontrak Modul I Sampai Dengan VI*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum "IBLAM", Jakarta.
- Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik, dan Praktik*, Yogyakarta : LaksBang Pressindo, 2016.
- Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Libis, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum) Buku 2*, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2018.
- Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta : Prenada MediaGroup, 2018.
- Joni Emerson, *Hukum Surat Berharga dan Perkembangannya di Indonesia*, Palembang, 2001,
- John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Jakarta : Gramedia, 1990.
- J. Satrio dan Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermedia, 1987.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2003.
- M. Quraish Shihab, *Tafsir Al Misbah : Kesan, Pesan dan Keseraisan Al-Qur'an*. Jakarta : Lentera Hati, 2007.

- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Ohn M.Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Indonesia Inggeris*, Jakarta : PT.Gramedia, 1994,
- Prajudi Atmusudirjo (I), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1981.
- Puslitbang, *Hukum dan Peradilan, Naskah Akademis Mengenai Court Dispute Resolution*, Puslitbang Hukum dan Peradilan MARI, Jakarta, 2003.
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori & Praktik*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012.
- Retnowulan Sutantio, 2003, *Mediasi dan Dading, Proceedings Arbitrase dan Mediasi, (a) cet. 1*, Pusat Pengkajian Hukum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Jakarta, 2003
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988.
- R.Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja GrafindoPersada, 1993.
- R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1980.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2008.
- Sahabuddin, dkk, *Ensiklopedia Al-Qur'an : Kajian Kosakata* , Jakarta : Lentera Hati, 2008.

- Salim HK, dkk, *Akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat umum yang berwenang., Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hal. 7
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke IX, Jakarta : Sinar Grafika, 2013.
- \_\_\_\_\_, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016.
- \_\_\_\_\_, *Teknik Pembuatan Suatu akta konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2015.
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Sayyid Qutub, *Islam dan Perdamaian Dunia*, Jakarta : PT Temprint, 1987.
- Soedikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 1979.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Tinggi, 2010.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2007.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sudarwan Danim dan Darwis, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*, Jakarta : Buku Kedokteran EGC, 2003.

- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1998,
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabet, 2016.
- Suharjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Jakarta : Desember, 1995.
- Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta : Telaga Ilmu Indonesia, 2009.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta : Rajawali Pers, 2011.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta : Ichtiar Baru Vann Hoeve, 1994.
- Umi Chulsum dan Windy Novia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Surabaya : Kashiko, 2006.
- Wirjonoprodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung, 1959.
- W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, diolah kembali oleh Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta : Balai Pustaka, 2005.

**JURNAL :**

Abdullah, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Kontrak Bisnis”, *Makalah*, Disajikan Pada Workshop Pengembangan Unit Revenue Generating Untuk Memacu Peningkatan Kualifikasi Akademik Rnelalui Program Layanan Kepakaran Legal Aspek Industri Dan Sektor Usaha, Pada Program Studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Tpsdp, Batch III 2006, Mataram, 13-14 Januari 2006.

Danu Giritono, “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Menjalankan Tugasnya Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang - Uudang Jabatan Notaris Di Wilayah Kota Kendari”, *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 2 No. 4, 2020.

Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*, Volume 7 Nomor 2, Universitas Negeri Semarang, Juli 2012.

Farman Riantama Budi, Aryani Witasari Dan Ngadino, “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Hal Pembuatan Akta Autentik Berdasarkan Pemalsuan Surat Oleh Salah Satu Pihak Di Wilayah Kota Makassar”. *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 2 No. 4, 2020.

Firmansyah, Yanuar Rozi, *Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.8, No.2, 2017.

Ibnu Adi Prasetyo, Bambang Tri Bawono, Dan Nanang Sri Darmadi, “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris Guna Pencairan Dana Simpanan Deposito Berjangka Oleh Ahli Waris”, *Sultan*

*Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 4 No. 3, 2022.

Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.

Katinka Dyah Kusumawati, Budi Santoso, Adya Paramita Prabandari, *Akibat Hukum Atas PerubahanaIsi AktaaNotarisaTanpa Persetujuan Para Pihak*, *Jurnal NOTARIUS*, Volume 14 Nomor 2, 2021.

Pahlefi, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, “Majalah Hukum Forum Akademika”, Vol. 25, 2014.

Rizki Amalia, “Pertanggungjawaban Notaris terhadap Isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta”, *Jurnal Ilmiah Hukum* Vol. 24, No. 1, Mei 2021.

Takdir Rahmadi, Tinjauan Umum Mengenai Sengketa Perdata, *Jurnal* <https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>, diakses pukul 14.05 WIB, pada tanggal 05 Februari 2025.

Wiryan, Aga Waskitha. *Tinjauan Yuridis Terhadap Notaris Yang Dinyatakan Pailit Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, *Lex Renaissance*. Vol 5. Nomor 1, 2020,.

Yanuar Rozi Firmansyah, *Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan*, Vol. 8 No. 2, *Jurnal Cakrawala Hukum*, 2017.

Zahren Zukri Alyafie Dan Amin Purnawan, “Aksanaan Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya Menurut Undang – Undang

Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30”  
Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Di Kota Kendari, *Sultan Agung Notary  
Law Review (SANLaR)*, Volume 3 No. 1, 2021.

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan  
Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**INTERNET :**

Agus suhariono, Syarat keontetikan akta notaris, <https://www.kompasiana.com/agussuhariono8044/6172647824b0e815f5599612/syarat-keotentikan-akta-notaris>. Diakses tanggal 03 Februari 2025.

Dwika, *Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum*,  
[Http://Hukum.Kompasiana.Com.\(02/04/2011\)](http://Hukum.Kompasiana.Com.(02/04/2011)) Diakses pukul 13.51 WIB, pada  
tanggal 05 Februari 2025.

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/40247/4/Chapter%20II.pdf>.

Diakses pukul 20.05 WIB, pada tanggal 05 Februari 2025.

<https://kbbi.web.id/notaris>, diakses pada pukul 09.59 WIB, pada tanggal 12

Februari 2025. <https://kbbi.web.id/notaris>

**WAWANCARA :**

Wawancara bersama Rekowarno, S.H., M.H., Notaris/PPAT Kabupaten Pati, pada tanggal 14 Februari 2025, pukul 14.50 WIB.

Wawancara bersama Christiana, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Pati, pada tanggal 11 Februari 2025, pukul 17.00 WIB.

Wawancara bersama Edwyn Agung, S.T.,S.H.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Pati, pada tanggal 13 Februari 2025, pukul 10.00 WIB.

