



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 28 Oktober 2023, Revised: 18 November 2023, Publish: 20 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Peran Notaris dalam Penyelesaian Perselisihan Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Para Pihak Dihadapannya

Dwi Mutia Sari¹, Busyra Azheri², Jean Elvardi³

¹Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: dwimutuasari@gmail.com

²Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: busyra69@gmail.com

³Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: jeanelvardi@gmail.com

Corresponding Author: dwimutuasari@gmail.com

Abstract: *The main task of a notary is to create or record events authentically. For parties who make an agreement before a Notary, if a dispute arises related to the deed, then usually the first person to ask for advice is the Notary concerned. The main problem in this research is how the notary plays the role of the peace settlement agreement carried out by the parties before the notary regarding the dispute over the Deed of Jual Beili Peingikatan Agreement (PPJB). This legal research uses an empirical juridical method, namely a method of approaching problems by looking at applicable legal norms and then connecting them with legal facts found in the field. Meanwhile, this type of research is descriptive analytical, namely providing a clear and detailed description of an event that occurred. The results of the research, the role of a notary in the selection process of the Deed of Juial Beili Agreement (PPJB) made by the parties in front of him is that the notary can act by providing input regarding disputes between the parties in the deed made by the notary. This function is the role of the notary voluntarily as a party. who understands his duties and functions as a notary, and in this case the notary is also considered to really understand the essence of the ongoing problems and the peace litigation carried out by the parties before the notary regarding disputes over the Deed of Juial Beili Peining Agreement (PPJB), namely that the notary has the same ideals. Intuitive signatures provide legal guidance as well as providing information related to the execution of authentic deeds, as stipulated in Article 15 Paragraph (2) huiruif eiUiUiJN. In this case, the notary provides legal counseling to make the next deed after the parties have reconciled, namely in the form of a peace deed accompanied by a power of sale deed.*

Keyword: Role of Notary, Disputes, PPJB

Abstrak: Tugas utama notaris adalah membuat atau mencatatkan kejadian secara autentik, bagi pihak yang membuat suatu perjanjian dihadapan Notaris, apabila terjadi suatu perselisihan

yang berhubungan dengan akta tersebut, maka biasanya orang pertama yang diminta nasihat adalah Notaris yang bersangkutan. Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya dan bagaimana kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penelitian hukum ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan. Sedangkan jenis penelitian ini *deskriptif analitis* yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci. Hasil penelitian, Peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya yaitu notaris dapat bertindak dengan ikut memberikan masukan atas adanya perselisihan antara para pihak dalam akta yang dibuat notaris, fungsi ini merupakan peran notaris secara sukarela sebagai pihak yang memahami tugas dan fungsinya sebagai notaris, serta dalam hal ini notaris juga dianggap sangat memahami inti dari permasalahan yang sedang terjadi dan Kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu notaris memiliki kewenangan yang sedemikian penting untuk memberikan penyuluhan hukum serta memberikan informasi sehubungan dengan pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN. Dalam permasalahan ini notaris memberikan penyuluhan hukum untuk dibuatkan akta selanjutnya setelah para pihak berdamai yaitu berupa akta perdamaian dan disertai dengan akta kuasa menjual.

Kata Kunci: Peran Notaris, Perselisihan, PPJB

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara hukum,¹ maka seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada dan tidak boleh menyimpang pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia.² Menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan dalam lalu lintas hukum pada umumnya memerlukan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.³ Notaris merupakan jabatan yang menjalankan profesi di bidang hukum yang terkait erat dengan pembuatan alat bukti berupa akta. Jabatan Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁴

Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana yang diatur pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disingkat UUJN), landasan sosiologis adanya Notaris pada dasarnya adalah adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat terhadap jasa Notaris, dalam berbagai hubungan bisnis perbankan, pertanahan, pembangunan, sosial di segala bidang yang terjadi di Negara Republik Indonesia. Dengan demikian Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

¹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 1.

³ *Ibid.*, hlm. 7.

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 14.

Pasal 1 ayat (1) UUJN 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. Terminologi berwenang (*bevoegd*) berhubungan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.⁵ Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan 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. Ada dua macam atau golongan akta Notaris, yaitu :⁶

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris biasa disebut dengan istilah akta *relaas* atau berita acara;
2. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris biasa disebut dengan istilah akta pihak atau akta *partij*.

Akta *relaas* memuat uraian secara autentik mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksiakan oleh notaris.⁷ Akta *partij* adalah Akta yang dibuat dihadapan notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris.⁸

Notaris dalam hal ini akan memberikan bantuan kepada para pihak yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.⁹ Namun, suatu perjanjian tidak selalu dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.¹⁰

Akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya berupa :¹¹

1. Sebagai bukti para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti pada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting pada setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya perselisihan. Walaupun perselisihan tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian perselisihan tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Otentisitas dari akta Notaris

⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press Yogyakarta, 2009, hlm. 14.

⁶ Habib Adjie, *Op., cit.*, hlm. 1.

⁷ *Ibid.*, hlm. 45.

⁸ *Ibid.*,

⁹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, *Op., cit.*, hlm. 1.

¹⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 5.

¹¹ Salim, HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 43.

bersumber dari ketentuan Pasal 1 UUJN, dimana Notaris dijadikan sebagai “pejabat umum”, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik.

Selain membuat akta autentik, notaris juga memiliki kewenangan yang sedemikian penting untuk memberikan penyuluhan hukum serta memberikan informasi sehubungan dengan pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN. Notaris dalam membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik, terlebih dahulu mendengarkan dan mencatat kehendak dari para pihak atau penghadap untuk dinyatakan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapannya sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Mengenai kewenangan notaris sebagai penasihat hukum (*legal advisor*) tersebut bisa diartikan notaris tidak pasif atau berperan sebagai “*dichthaphone*” yang hanya menerima begitu saja apa yang diminta oleh pihak-pihak untuk dituangkan kedalam akta, tetapi harus berperan aktif dengan membuat penilaian terhadap isi dari akta yang dimintakan dan tidak perlu ragu untuk menyatakan keberatan atau menolak atau jika kepentingan pihak yang memintanya tidak sesuai dengan kelayakan serta bertentangan dengan undang-undang.¹²

Tanah dan bangunan merupakan benda tak bergerak yang telah menjadi kebutuhan mendasar dalam kehidupan manusia. Tanah dapat difungsikan sebagai tempat mendirikan rumah tinggal, tempat usaha ataupun sebagai sarana investasi. Hak atas tanah dapat diperoleh dari berbagai cara, salah satunya diperoleh melalui jual beli. Jual beli pada prinsipnya merupakan suatu perjanjian, perjanjian yang nantinya akan berujung kepada penyerahan (*levering*) atas benda tidak bergerak yakni tanah dan tunduk pada beberapa peraturan tersendiri terutama peralihan hak dan pendaftaran haknya.¹³

Lazimnya, jual beli atas tanah dilakukan melalui mekanisme Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang berwenang. AJB dapat dilakukan apabila semua persyaratan jual beli sudah terlengkapi, seperti pembayaran jual beli telah lunas dan diterima penjual dari pembeli serta penyerahan fisik atas tanah dibarengi dengan peralihan hak milik sebagaimana dicatat dan didaftarkan dalam buku tanah yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Namun untuk melakukan jual beli melalui mekanisme AJB, terdapat beberapa syarat yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan untuk dipenuhi baik oleh pihak penjual ataupun pembeli. Selain hal-hal yang dipersyaratkan undang-undang, pada umumnya persyaratan lainnya yang sering timbul dalam pelaksanaan AJB adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan disisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

PPJB menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁴

Perjanjian bernama dalam Bahasa Belanda (*benoemd overeenkomst*) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering di temui di masyarakat. Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPerdara adalah sebagai berikut

¹² A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm. 3.

¹³ Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 181.

¹⁴ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, hlm. 57.

perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian. Dalam teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian *nominaat*. Dasar hukum perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku ke Tiga KUHPerdato.

Perjanjian tidak bernama, adalah perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara di dalam Undang-Undang, karena tidak diatur dalam KUHPerdato dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *partij otonomi*. Tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdato, yaitu yang berbunyi “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Prinsipnya suatu PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdato) tentang Perikatan. Pasal 1313 KUHPerdato memberikan rumusan tentang Perjanjian yaitu “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun, dalam prakteknya sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pengikatan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.¹⁵

PPJB tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris baik untuk tanah yang sudah memiliki sertipikat maupun tanah yang belum memiliki sertipikat. Pasal 15 ayat (1) UJUN menjelaskan bahwa notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

PPJB adalah perbuatan hukum awal yang mendahului sebelum dilakukannya jual beli. Sehingga, ketentuan PPJB berbeda dengan AJB. Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta PPJB tetapi tidak berwenang untuk membuat AJB, karena kewenangan membuat AJB ada pada PPAT.¹⁶ PPJB dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh, sehingga PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Akta otentik akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum sehingga akta PPJB dapat dijadikan alat bukti yang sempurna sehingga dapat menjamin hak dan kewajiban para pihak.

penulis mengangkat judul ini yaitu adanya perselisihan antara para pihak dalam pelaksanaan PPJB yang terjadi karena adanya kelalaian oleh pembeli kepada penjual berkaitan dengan proses keterlambatan pembayaran yang belum dibayar lunas kepada penjual sehingga mengakibatkan pembeli wanprestasi dan dalam hal ini dapat merugikan penjual.

Contoh kasus yang terjadi di Kota Pekanbaru terhadap perselisihan para pihak yang membuat Akta PPJB. Dalam Akta PPJB Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Rina

¹⁵ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 12.

¹⁶ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9.

Hamzah, para pihak sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan dan untuk itu Pihak Pertama selaku penjual dan Pihak kedua selaku pembeli. Bahwa mengenai hal tersebut kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan pengikatan jual beli terlebih dahulu. Perjanjian yang dituangkan dalam Akta PPJB Nomor 12, memuat kesepakatan para pihak dalam melakukan jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 01741 seluas 148 M² dan bangunan yang berada di atasnya. Para pihak sepakat mengenai pembayaran dengan cara pihak kedua membayar *booking fee* sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sebelum penanda tangan akta dan melakukan pembayaran *down payment* (DP) sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dibayarkan oleh pihak kedua saat penanda tangan akta PPJB Nomor 12. Kekurangan Pembayaran sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan. Seiring berjalannya Akta PPJB Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, setelah 6 bulan dari penanda tangan Akta pihak kedua belum melakukan pembayaran kepada pihak pertama dan telah memberikan toleransi keterlambatan yang lebih dari pada kesepakatan yang ada dalam Akta PPJB Nomor 12. Pihak pertama yang dirugikan atas wanprestasi pihak kedua meminta bantuan kepada Notaris untuk dapat memberikan nasehat hukum terhadap perselisihan antara kedua belah pihak.

Dalam praktek di masyarakat, eksistensi notaris dalam pembentukan hukum tercermin dari partisipasi Notaris sebagai penasehat dan memberikan konsultan hukum dalam berbagai perselisihan antar pihak selama para pihaknya itu merupakan kliennya dalam urusan keperdataan. Bagi pihak yang membuat suatu perjanjian dihadapan Notaris, apabila terjadi suatu perselisihan yang berhubungan dengan akta tersebut, maka biasanya orang pertama yang diminta nasihat adalah Notaris yang bersangkutan.

Meski tidak diatur dalam undang-undang secara khusus tentang peran Notaris sebagai konsultan hukum, namun hal ini juga bukanlah sesuatu yang melanggar aturan, seperti yang terdapat dalam UUJN :

1. Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN menyatakan “Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”.
2. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menyatakan “bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum”.
3. Pasal 3 ayat (6) Kode Etik Notaris menyatakan “Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara”.
4. Selain itu, dalam teks pidato sambutan Presiden Republik Indonesia pada peresmian pembukaan Kongres XV Ikatan Notaris Indonesia pada tanggal 4 Nopember 1993 di Istana Negara mengemukakan bahwa “Kita semua berharap agar para Notaris tidak sekedar mencatat dan melegalisir perbuatan hukum dari pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila masih ada beda pendapat diantara para pihak-pihak yang bersangkutan, maka para Notaris diharapkan secara aktif membantu mencari pemecahan yang adil dan benar, yang dapat diterima semua pihak. Untuk itu jelas sekali bahwa para notaris harus memiliki integritas dan modal pribadi yang tinggi”.

METODE

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan.

Sedangkan jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat *deskriptif analitis* yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala

atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.¹⁷

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Notaris Dalam Penyelesaian Perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Para Pihak Dihadapannya

Perselisihan dalam pelaksanaan PPJB yang terjadi karena adanya kelalaian oleh pihak pembeli kepada pihak penjual berkaitan dengan proses keterlambatan pembayaran yang belum dibayar lunas sesuai dengan waktu yang telah disepakati kepada pihak penjual sehingga mengakibatkan pihak pembeli wanprestasi dan merugikan pihak penjual. Dalam hal ini PPJB tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT Rina Hamzah di Kota Pekanbaru.

1. Notaris/PPAT Memanggil Para Pihak

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Rina Hamzah, setelah mendengar penjelasan dari pihak pertama yang berkaitan dalam menyelesaikan perselisihan para pihak terhadap Akta PPJB yang dibuat, maka Notaris/PPAT secara sukarela menjadwalkan pertemuan kepada pihak penjual dan pihak pembeli untuk mendengarkan penjelasan dari kedua belah pihak serta berusaha untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi diantara mereka secara musyawarah dan mufakat dihadapan notaris.¹⁸

2. Pendapat Notaris/PPAT dalam membantu menyelesaikan perselisihan

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Rina Hamzah, mengenai peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya yaitu notaris dapat bertindak dengan ikut *memberikan* masukan atas adanya perselisihan antara para pihak dalam akta yang dibuat notaris, fungsi ini merupakan peran notaris secara sukarela sebagai pihak yang memahami tugas dan fungsi sebagai notaris, serta dalam hal ini notaris juga dianggap sangat memahami inti dari permasalahan yang sedang terjadi antara para pihak yang berselisih yang merupakan kliennya.¹⁹

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak pembeli yaitu Wissa Dewi Sari, mengenai peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya yaitu menganggap Notaris/PPAT mengetahui dan memahami permasalahan yang terjadi sejak saat sebelum dibuatkannya Akta PPJB hingga pasca diterbitkannya Akta PPJB, serta berharap Notaris/PPAT dapat bersikap netral dan juga dapat memberikan masukan terhadap perselisihan yang terjadi.²⁰

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Rina Hamzah mengenai proses penyelesaiannya, para pihak dan notaris duduk bersama dan pihak pembeli mengakui tidak dapat melakukan pelunasan jual beli dikarenakan tidak memiliki uang, dalam hal ini notaris mengupayakan pihak penjual dan pihak pembeli untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah dan mufakat, dengan hasil tidak memberatkan salah satu pihak. Hasil musyawarah yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli dihadapan notaris adalah tetap menyelesaikan kewajiban pihak pembeli kepada pihak penjual dengan melunasi uang jual beli rumah tersebut dengan cara pihak pembeli meminjam uang kepada pihak lain yang dipercayainya.²¹

Syarat untuk menjadi pihak netral antara lain mampu berkomunikasi dengan baik, memiliki pengetahuan dalam bidang tertentu, mempunyai kepribadian yang baik, mampu membangun suasana yang baik, mampu membangun kepercayaan, netral/tidak berpihak.

¹⁷Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 25.

¹⁸ Wawancara dengan Notaris & PPAT Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, Pada 15 Maret 2023, Pukul 10.00 Wib

¹⁹ Wawancara dengan Notaris & PPAT Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, Pada 15 Maret 2023, Pukul 10.00 Wib

²⁰ Wawancara dengan Ibu Wissa Dewi Sari, Selaku Pembeli, Pada 18 Maret 2023, Pukul 11.00 Wib

²¹ Wawancara dengan Notaris & PPAT Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, Pada 15 Maret 2023, Pukul 10.00 Wib

Intinya semua orang dapat bertindak dan bisa menjadi mediator sesuai dengan pengetahuan dan keahlian masing-masing.²²

Notaris/PPAT berwenang membuat akta autentik yang dapat dipergunakan dengan baik, sesuai kesepakatan para pihak dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku yaitu sebagai pejabat umum yang menjalankan sebahagian fungsi publik dari negara sehingga dalam menjalankan jabatannya notaris harus bersikap netral dan tidak memihak.²³

Tidak ada larangan mengenai notaris yang turut serta dalam menyelesaikan perselisihan, karena dalam UUJN dan kode etik tidak menyebutkan tentang larangan tersebut. Notaris juga memiliki tugas untuk memberikan penyuluhan atau secara sukarela memberikan konsultasi hukum untuk menyelesaikan perselisihan para pihak dalam akta yang dibuatnya dengan tidak memihak atau bersifat *win-win solution*. Notaris melaksanakan jabatan dalam pembuatan akta autentik sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.²⁴

Notaris harus taat pada asas dalam menjalankan jabatannya demi terwujudnya tujuan hukum (kepastian, kemanfaatan dan keadilan). Sebelum dilakukan pembuatan akta autentik notaris harus memberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada para pihak untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan oleh notaris berdasarkan kehendak para pihak dalam membuat akta autentik. Notaris tidak boleh memihak dalam melakukan tindakan hukum terkait pembuatan akta autentik untuk menghindari terjadinya perselisihan. Notaris hanya dapat secara sukarela memberikan nasihat hukum berupa saran bukan keberpihakan pada salah satu pihak, dengan kata lain notaris sangat berperan penting untuk menghindari terjadinya perselisihan.

Hasil wawancara dengan pihak pembeli yaitu Wissa Dewi Sari, menyebutkan sebelum proses pembuatan akta dilakukan, klien lebih terlebih dahulu melakukan konsultasi mengenai permasalahan dan tujuan yang akan dilakukan kepada notaris langsung, dan dalam hal ini peran notaris dalam memberikan penyuluhan hukum sangat diperlukan.²⁵

Notaris dalam menjalankan kewenangannya terikat pada ketentuan-ketentuan yang harus ditaati, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN, yang antara lain :²⁶

- (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 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 dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli dibawah 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.

²² Lathifah Widyalestari, Pratis, Hanim, *Akibat Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Arbiter Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*, Jurnal Akta 4, No. 4, 2017, hlm. 768.

²³ *Ibid.*, hlm. 770.

²⁴ Wawancara dengan Notaris & PPAT Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, Pada 15 Maret 2023, Pukul 10.00 Wib

²⁵ Wawancara dengan dengan Ibu Wissa Dewi Sari, Selaku Pembeli, Pada 18 Maret 2023, Pukul 11.00 Wib

²⁶ Gery Goodfaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sangketa*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 201.

g. Membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya terkait dengan kewenangannya juga mempunyai tugas yang harus dipatuhi sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Tugas Notaris adalah mengetahui hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga menjadi suatu akta autentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²⁷ Maka tugas pokok dari Notaris, adalah membuat akta-akta autentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUNJN menyatakan “bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum”.²⁸ Sedangkan larangan bagi Notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang meliputi:

1. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
3. Merangkap sebagai pegawai negeri.
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara.
5. Merangkap jabatan sebagai advokat.
6. Merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik swasta.
7. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.
8. Menjadi Notaris pengganti.
9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Pasal 17 ayat (2), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bagi Notaris yang melanggar larangan itu, maka ia dikenakan sanksi. Sanksinya, berupa:

1. Peringatan tertulis.
2. Pemberhentian sementara.
3. Pemberhentian dengan hormat.
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Kewenangan berasal dari bahasa inggris, yaitu *authoriry of theory*. Sebelum kewenangan dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangannya. Hubungan hukumnya bersifat publik dan privat. Menurut pendapat Philipus M. Hadjhon yang dikutip oleh Salim dan Erлие Septiana Nurbaini menyatakan bahwa “cara memperoleh wewenang ada dua cara, yaitu atribusi, dan delegasidan kadang-kadang juga mandat”.²⁹

Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*belsuit*) yang langsung bersumber kepada Undang-Undang dalam arti materil. Atribusi juga dikatakan sebagai

²⁷ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, hlm. 159.

²⁸ Soetardjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang Kelas II*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm. 48.

²⁹ H Salim HS and Erlie Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis Dan Disertasi*, Jakarta. Raja Grafindo Persada, 2018, hlm. 194.

suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Dengan kata lain atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan.³⁰ Delegasi diartikan suatu penyerahan wewenang untuk membuat oleh pejabat pemerintahan (Pejabat Tata Usaha Negara) kepada pejabat lain. Dengan adanya kata penyerahan ini berarti adanya perpindahan tanggung jawab dan tentu ada yang memberi (*delegans*) dan penerima (*delegetaris*).

Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi kewenangan kepada bawahan untuk membuat keputusan pejabat tata usaha Negara yang memberi mandat. Tanggung jawab tidak berpindah kemandataris, melainkan tanggung jawab si pemberi mandat. Kewenangan yang dimiliki oleh organ (*instansi*) pemerintahan dalam melakukan perbuatannya (*riil*), mengadakan pengaturan atau mengeluarkan keputusan selalu dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh oleh konstitusi secara atribusi, delegasi, maupun, mandat. Suatu atribusi menunjuk kepada kewenangan yang asli atas dasar konstitusi.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah Pejabat Umum, dalam hal ini Notaris memperoleh wewenang secara atribusi karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan langsung oleh Undang-Undang Jabatan Notaris sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Departemen Hukum dan HAM.³¹

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu *onderdeel* (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan publik, lingkup wewenang pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan, yang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku mengatur jabatan yang bersangkutan.³²

Dari deskripsi tersebut di atas, peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya yaitu notaris dapat bertindak dengan ikut memberikan nasehat hukum atas adanya perselisihan antara para pihak dalam akta yang dibuat dihadapannya, fungsi ini merupakan peran notaris secara sukarela sebagai pihak yang memahami tugas dan fungsi sebagai notaris, serta dalam hal ini notaris juga dianggap sangat memahami inti dari permasalahan yang terjadi antara para pihak yang berselisih yang merupakan kliennya.

Hal ini sejalan dengan pendapat A.A Waskito menyebutkan kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa melalui teori kewenangan dalam hal wewenang yang dimiliki Notaris merupakan wewenang atribusi yaitu wewenang yang melekat pada suatu jabatan dengan kata lain wewenang yang dimiliki Notaris merupakan akibat dari jabatan yang diembannya. Notaris sebagai suatu jabatan dan setiap jabatan di Negara ini memiliki wewenangnya masing-masing. Setiap

³⁰ *Ibid*, hlm. 194.

³¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung. Refika Aditama, 2008, hlm. 78.

³² *Ibid*., hlm.77.

wewenang harus memiliki dasar hukum yang jelas, apabila seorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenangnya maka disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Suatu wewenang tidak muncul begitu saja, tetapi harus dinyatakan secara tegas di dalam peraturan perundang-undangan. Peran dan tanggungjawab Notaris dalam pelayanan kepada publik sesuai dengan moral etika profesi dan Undang-Undang hukum privat yang berupa akta autentik yang dibuatnya sebagai bukti sempurna dengan tujuan memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terkait.

Kekuatan Hukum Perdamaian Yang Dilakukan Oleh Para Pihak Dihadapan Notaris Terkait Perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Hukum memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat, salah satunya adalah sebagai sarana menciptakan masyarakat yang aman dan damai. Artinya, hukum sebagai kebutuhan dasar bagi terciptanya keamanan individu.³³ Dalam prespektif ini, hukum dapat digunakan sebagai sarana penyelesaian perselisihan yang muncul dalam kehidupan bermasyarakat. Konflik atau perselisihan dalam kehidupan bermasyarakat terjadi karena ketidaksepahaman, ketidaksetujuan, ketidaksesuaian atau bahkan bertentangan atas suatu obyek yang sama, ataupun memiliki sasaran-sasaran atau target-target yang berbeda atas suatu obyek yang sama. Munculnya konflik dapat terjadi karena adanya suatu proses yakni:³⁴

1. Konflik berawal dari munculnya keluhan-keluhan (*grievance*) dari salah satu pihak terhadap pihak lain (individu atau kelompok) karena pihak yang mengeluh merasa haknya dilanggar, diperlakukan secara tidak wajar, dipersalahkan, diinjak harga dirinya, dirusak nama baiknya, dilukai hatinya, dan lain-lain. Kondisi awal seperti sering disebut sebagai tahapan prakonflik (*pre conflict stage*) yang cenderung mengarah kepada konfrontasi yang bersifat *nomadic*.
2. Apabila kemudian pihak yang lain menunjukkan reaksi negatif berupa sikap yang bermusuhan atas keluhan dari pihak yang pertama, maka kondisi ini meningkat eskalasinya menjadi situasi konflik sehingga konfrontasi berlangsung *diadic*.
3. Apabila konflik di antara pihak-pihak tersebut ditunjukkan dan dibawa ke area publik (masyarakat), kemudian diproses menjadi kasus perselisihan dalam institusi penyelesaian perselisihan, situasinya meningkat menjadi perselisihan (*dispute stage*) dan konfrontasi diantara pihak yang berselisih menjadi *triadic*.

Mengenai perdamaian diatur Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Pengertian perdamaian, Pasal 1851 menyebutkan “Perdamaian yaitu suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara”. Berdasarkan Pasal 1851-1864 KUH Perdata, Pasal 130 HIR dan Pasal 154 R.Bg dan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Posedur Mediasi di Pengadilan menyebutkan “Persetujuan tidak sah melainkan jika dibuat secara tertulis”.

Hal ini didasarkan pada Pasal 1852 KUH Perdata menyebutkan “untuk dapat mengadakan suatu perdamaian, seseorang harus berwenang untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub dalam perdamaian itu”. Berdasarkan Pasal tersebut seseorang yang dapat membuat Akta Perdamaian adalah orang yang mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai *persona standi in judicio*.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Rina Hamzah, mengenai kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu notaris memiliki kewenangan yang sedemikian penting untuk memberikan penyuluhan hukum serta memberikan informasi sehubungan

³³ Endrik Safarudin, *Alternatif Penyelesaian Perselisihan Dan Arbitrase*, Malang, Intrans Publishing, 2018, hlm. 2.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 4.

dengan pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN. Dalam permasalahan ini notaris memberikan penyuluhan hukum untuk dibuatkan akta selanjutnya setelah para pihak berdamai yaitu berupa akta perdamaian dan disertai dengan akta kuasa menjual dikarenakan belum terlaksananya balik nama sertipikat ke atas nama pihak pembeli.³⁵

Kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktek sehari-hari di kantor notaris. Kuasa Menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya :³⁶

1. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
2. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu. Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa jual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Kuasa Menjual adalah :
 - a. Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa hadir dihadapan Notaris dan menandatangani Akta Kuasa;
 - b. Para Pihak menunjukkan :
 - 1) Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat.
 - 2) Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat.
 - 3) KTP Pemberi dan Penerima Kuasa.

Substansi dari Kuasa Menjual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa. Dalam Akta Kuasa menjual harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti :

- a. Luas Tanah;
- b. Nomor Sertipikat tanah;
- c. Uraian surat ukur/gambar situasi;
- d. Batas-batas tanah.

Pencantuman identitas pemberi dan penerima kuasa juga merupakan hal yang penting dalam pemberian suatu kuasa menjual. Disamping itu dalam suatu kuasa menjual dapat juga dicantumkan klausul-klausul :

1. Bahwa penerima kuasa akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan harga yang ditentukan oleh pemberi kuasa atau penerima kuasa;
2. Bahwa penerima kuasa dapat memakai syarat-syarat atau ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa;
3. Penerima kuasa berhak untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dan atau penglepasan hak dan menandatangani;
4. Menerima harga penjualan dan atau ganti rugi dan memberikan tanda terima yang sah;
5. Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk tercapainya tujuan dari pemberian kuasa menjual tersebut.

Akta Kuasa menjual pada prinsipnya hanya memuat suatu perbuatan hukum yaitu suatu tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli untuk dan atas nama pemberi kuasa, oleh karena itu Kuasa Menjual merupakan suatu bentuk kuasa khusus.

³⁵ Wawancara dengan Notaris & PPAT Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, Pada 15 Maret 2023, Pukul 10.00 Wib

³⁶ Wawancara dengan Notaris & PPAT Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, Pada 15 Maret 2023, Pukul 10.00 Wib

Penyelesaian perselisihan merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang berselisih dalam keadaan seperti semula. Sehingga mereka dapat menjalin hubungan, baik hubungan sosial maupun hubungan hukum antara satu dengan lainnya.

Fungsi akta autentik berupa Akta Perdamaian dapat digunakan dalam hal pembuktian, tentunya diharapkan dapat menjelaskan secara lengkap dalam proses pembuktian. Akta Perdamaian sebagai produk notaris dalam pembuktian dikategorikan sebagai alat bukti surat. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN.

Akta Perdamaian yang dilakukan oleh para pihak mempunyai kekuatan mengikat sama dengan putusan hakim pada tingkat akhir, baik itu putusan kasasi maupun peninjauan kembali. Perdamaian itu tidak dapat dijadikan dengan alasan pembatalan bahwa kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan. Kekuatan hukum pada akta perdamaian diatur dalam Pasal 1858 KUH Perdata dan Pasal 130 ayat (2) dan (3) HIR. Menurut Pasal 1858 KUH Perdata dijelaskan bahwa, perdamaian di antara pihak, sama kekuatannya seperti putusan hakim yang penghabisan. Hal ini pun ditegaskan pada kalimat terakhir Pasal 130 ayat (2) HIR, bahwa akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga terhadapnya sudah tertutup upaya hukum. Lebih lanjut kekuatan dalam akta perdamaian dilekatkan langsung oleh undang-undang, segera setelah diucapkan langsung secara *inheren* pada dirinya berkekuatan hukum tetap, sehingga akta perdamaian itu mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Perjanjian perdamaian memenuhi ketentuan hukum harus Memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu tentang sahnya suatu perjanjian, berikut penulis jelaskan tentang pengertian perjanjian dan memenuhi Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdata, menentukan perjanjian perdamaian dibuat secara tertulis. Sebagai suatu akta yang autentik maka akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris itu memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap.

Habib Adjie menjelaskan Pasal 15 ayat (1) menegaskan bahwa akta autentik merupakan kewenangan bagi notaris. Akta autentik sendiri menjadi pilihan utama masyarakat dikarenakan akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Sehingga pembuatan akta perdamaian dapat dibuat dihadapan notaris dengan cara notaris mendengarkan serta menuangkan ketentuan yang dikehendaki oleh para pihak dalam hal ini menyelesaikan penyelesaian perselisihan antar para pihak.³⁷

Prakteknya suatu perjanjian perdamaian adalah merupakan suatu akta, karena perjanjian tersebut sengaja dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan untuk dijadikan alat bukti dengan tujuan untuk menyelesaikan perselisihan, untuk itu perjanjian perdamaian haruslah memenuhi kriteria sebagai berikut.³⁸

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 *partij* (*partij akten*), dan pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris. Dalam akta *partij*, pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perselisihan telah setuju untuk menyelesaikan perselisihan diluar 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 itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik dalam bentuk menurut undang-undang harus memenuhi formalitas tertentu. Dalam praktek notariat, bentuk tertentu dari Notaris yang lazim dipergunakan terdiri dari tiga bagian yaitu:

³⁷ *Ibid.*, hlm. 36.

³⁸ Yanuar Rozi Firmansyah, *Kekuatan Hukum Akta Perdamaian yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan PENGADILAN*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.8, No.2 Desember 2017, hlm. 59.

- a. Kepala Akta ; Terdiri dari judul akta, hari dan tanggal akta, nama notaris, tempat kedudukannya, serta komparasi (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 ; Menyebutkan ketentuan atau perjanjian apa saja yang dikehendaki oleh para penghadap sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Badan akta terdiri dari premisse (keterangan pendahuluan yang disampaikan oleh para penghadap, dalam hal mengenai akta perjanjian damai ini, dijelaskan mengenai adanya konflik 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:
 - 1) Sepakat untuk mengakhiri perselisihan
 - 2) Penyerahan objek yang diperselisihkan
 - 3) Sanksi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi
 - 4) Pembebanan biaya pembuatan akta perdamaian
- c. Akhir Akta/Penutup. Merupakan 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.
- d. Notaris tersebut harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Seorang notaris hanya berwenang membuat akta yang memang ditugaskan kepadanya, karena tidak semua akta dapat dibuat oleh notaris. Wewenang untuk membuat suatu akta perjanjian perdamaian memang ada di tangan seorang notaris, karena pejabat umum lainnya tidak diperbolehkan untuk membuat akta 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.

Agar perjanjian perdamaian memenuhi ketentuan hukum, harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitutentang sahnya suatu perjanjian, Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara menentukan perjanjian perdamaian dibuat secara tertulis. Sebagai suatu akta yang autentik maka akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris itu memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap. Untuk itu, akta perdamaian notaris adalah akta autentik yang memiliki ketiga jenis pembuktian yaitu:³⁹

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta autentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik ataudalam bahasa latinnya adalah *acta publica probant sesse ipsa* artinya jika dilihat dari luar atau lahirnya sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik sampai terbukti sebaliknya artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik.

Pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan, akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani

³⁹ GHS. Lumban Tobing, *Op., cit.*, hlm. 34.

mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu. Apabila sesuatu akta kelihatannya sebagai akta autentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu bukan akta autentik. Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian.

Lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya maka akta *partij* dan akta pejabat dalam hal ini adalah sama. Suatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta autentik, berlaku sebagai akta autentik terhadap setiap orang, tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (notaris) diterima sebagai sah. Kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta di bawah tangan. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lain, jika ada yang menilai suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.

2. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*)

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam kata sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul atau waktu menghadap, dan identitas dari para pihak yang menghadap *comparanten*, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi serta notaris, demikian juga tempat dimana akta itu dibuat, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris. Sjaifurrachman dan Habib Adjie, untuk itu, jika terdapat pihak yang memperlmasalah aspek formal dari akta tersebut maka pihak tersebut harus dapat membuktikan ketidakbenaran tersebut. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

3. Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*)

Sepanjang yang menyangkut dengan kekuatan pembuktian material dari suatu akta autentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya atau yang dinamakan "*prevue preconstituee*", akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Akta notaris sebagai akta autentik memiliki kekuatan bukti yang lengkap atau sempurna dan memiliki kekuatan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam suatu perselisihan perdata. Menurut Pasal 1870 KUHPerdata bahwa suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang yang mendapatkan haknya dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta autentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidak benarannya tidak dibuktikan.

Teori kepastian hukum dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki dari pada hukum itu sendiri. Teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum.⁴⁰

⁴⁰ Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B. Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Buku I*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 49.

Rusli Effendi menyebutkan kepastian hukum tidak dapat dipisahkan dari tujuan hukum itu sendiri. Tujuan hukum itu dapat dikaji melalui tiga sudut pandang, yaitu sebagai berikut :⁴¹

1. Dari sudut pandang ilmu hukum normatif, tujuan hukum dititikberatkan pada segi kepastian hukum;
2. Dari sudut pandang filsafat hukum, maka tujuan hukum dititikberatkan pada segi keadilan; dan
3. Dari sudut pandang sosiologi hukum, maka tujuan hukum dititikberatkan pada segi kemanfaatan.

Hal di atas membawa kepada tiga nilai dasar hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.⁴² Apa yang dikemukakan Radbruch di atas, maka dengan tiga nilai dasar itulah yang merupakan tujuan hukum dalam arti luas, yaitu sebagai berikut :⁴³

1. Untuk mewujudkan keadilan.
2. Untuk memberikan kemanfaatan.
3. Untuk mewujudkan kepastian hukum.

Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

Kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penomoran yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu notaris memiliki kewenangan yang sedemikian penting untuk memberikan penyuluhan hukum serta memberikan informasi sehubungan dengan pembuatan akta autentik berupa Akta Perdamaian disertakan dengan Akta Kuasa Menjual, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN. Dalam permasalahan ini notaris memberikan penyuluhan hukum untuk dibuatkan akta selanjutnya setelah para pihak berdamai yaitu berupa akta perdamaian dan disertai dengan akta kuasa menjual agar tercapainya suatu kepastian hukum terhadap kedua belah pihak. Hal ini dapat terpenuhi ketika suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan dijadikan sebagai acuan dan dilaksanakan secara jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan multitafsir. Dengan kata lain kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Hal ini sejalan dengan pendapat Achmad Ali bahwa teori kepastian hukum selalu mengedepankan kepada nilai keadilan yang secara faktual mencirikan hukum. Karena dalam teori kepastian hukum menegaskan bahwa hukum bertugas

⁴¹ Rusli Effendi, Achmad Ali, dan Poppy Andi Lolo, *Teori Hukum*, Pers Universitas Hassanuddin, Makassar, 1991, hlm. 79.

⁴² Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hlm. 162.

⁴³ Rusli Effendi, Achmad Ali, dan Poppy Andi Lolo, *Op., cit*, hlm. 80.

untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia yang bertujuan untuk menjamin terwujudnya rasa keadilan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

KESIMPULAN

1. Peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya yaitu notaris dapat bertindak dengan ikut memberikan masukan atas adanya perselisihan antara para pihak dalam akta yang dibuat notaris, fungsi ini merupakan peran notaris secara sukarela sebagai pihak yang memahami tugas dan fungsinya sebagai notaris, serta dalam hal ini notaris juga dianggap sangat memahami inti dari permasalahan yang sedang terjadi antara para pihak yang berselisih yang merupakan kliennya.
2. Kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu notaris memiliki kewenangan yang sedemikian penting untuk memberikan penyuluhan hukum serta memberikan informasi sehubungan dengan pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN. Dalam permasalahan ini notaris memberikan penyuluhan hukum untuk dibuatkan akta selanjutnya setelah para pihak berdamai yaitu berupa akta perdamaian dan disertai dengan akta kuasa menjual.

REFERENSI

- A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010,
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press Yogyakarta, 2009,
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012,
- Endrik Safarudin, *Alternatif Penyelesaian Perselisihan Dan Arbitrase*, Malang, Intrans Publishing, 2018,
- Gery Goodfaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sangketa*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1993,
- H Salim HS and Erlias Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis Dan Disertasi*, Jakarta. Raja Grafindo Persada, 2018,
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008,
- Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004,
- Lathifah Widyalestari, Pratis, Hanim, *Akibat Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Arbiter Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*, Jurnal Akta 4, No. 4, 2017,
- Muchlis Patahna, *Problematisasi Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009,
- Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B. Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Buku I*, Alumni, Bandung, 2000,
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2005,
- Rusli Effendi, Achmad Ali, dan Poppy Andi Lolo, *Teori Hukum*, Pers Universitas Hassanuddin, Makassar, 1991,
- Salim, HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006,
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011,
- Soetardjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang Kelas II*, Liberty, Yogyakarta, 1986,
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006,

- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000,
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982,
- Yanuar Rozi Firmansyah, *Kekuatan Hukum Akta Perdamainan yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan PENGADILAN*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.8, No.2 Desember 2017,
- Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009,